DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Bjerregaards gate 68D

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge



Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Bjerregaards gate 68D
0174 OSLO
Gnr./Bnr.: 218/83
Oslo kommune

Rapportdato: 25.08.2026
Befaringsdato: 17.08.2026
Referansenummer: 15082667

Areal

Leilighet
Bruksareal: 47 m² (BRA-i: 43 m²)

Totalt bruksareal: 47 m² (BRA-i: 43 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Thomas Wesley Valstad
93465337

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.08.2026
Referansenummer	15082667
Meglerforetakets oppdragsnummer	70-2600/20
Hjemmelshaver/selger	Charlotte Nystad
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Wesley Valstad
Tilstede på befaringen	Charlotte Nystad
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	25.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Bjerregaards gate 68D
Postnummer/sted	0174 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	218/83
Tomt	Eiet tomt: 703 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1898		

Tomtebeskrivelse
Aksjeleilighet beliggende på St.Hanshaugen i Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein,Sykkelparkering, sittegrupper, Forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1898. Grunnmur av naturstein og teglstein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Saltak i trekonstruksjoner (taket er ikke besiktiget). Vinduer og balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av
Elektrisitet og ildsted plassert i stue.

Boligen inneholder
Leilighet beliggende i 2. etasje.
Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Adkomst til balkong fra kjøkken.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Innvendig stoppekran	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Ventilasjon	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2. Etasje	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	43			43	3
	Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.				Balkong.
Kjeller		4		4	
		Bod			
SUM	43	4		47	3
	Total bruksareal: 47 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige valgte steder. Bad er målt til 2,44 meter. Entré er målt til 2,53 meter. Øvrige rom er målt til 2,90 meter.

Adkomst til balkong fra kjøkken på 3m².
Leiligheten disponerer en bod på 4m² beliggende i kjeller.
Leiligheten disponerer tilgang på felles bod i trappegang.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 20.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt tilsynsrapport fra Elvia, datert 29.10.2025 Fremlagt rapport etter utført tilsyn fra Brann- og redningsetaten, datert 23.09.2020.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende bytte av termostat på bad, datert 21.11.2023. Fremlagt faktura vedrørende utbedring av punkter fra elkontroll, datert, 04.12.2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2023-2025. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2003 ifølge huseier. Flislagt gulv med gulvvarme. Delvis flislagte vegger og malt strie. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med dør. Vegghengt toalett. Vannrør av synlige forkrommede rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og metall. Mekanisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte for overstrømning i dør.

TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert hullyd i enkelte veggfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Glassbyggerstein er plassert i konstruksjonen mot tilstøtende rom i våtsonen, noe som normalt anses som uheldig. Utførelsen vurderes til å ikke ivareta tilstrekkelig fuktbeskyttelse. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på tilstøtende veggkonstruksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.

Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent.

Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Sluket er delvis isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til oppdemming av vann ved en eventuell lekkasje. Det vurderes at lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen likevel vil ledes til sluk før det renner ut av våtrommet.

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Det er registrert stedvis riss i porselenet på toalettet. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (kjøkken). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Relativ fuktighet ble målt til 43,8 prosent, ved 21,5 celsius med duggpunkt på 8,7 celsius.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Det ble ved hulltaking registrert svertesopp i veggkonstruksjonen, noe som indikerer på at det har vært forhøyet fuktnivå. Årsak er ikke kjent.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Innredning fra 2018. Glatte fronter. Benkeplate av stein. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av plast. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med fliser. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av plast, kobber og metall. Leilighetens stoppekraner er plassert under kjøkkenbenk og i kjeller. Synlige avløpsrør i plast og metall. Varmtvannsbereder er under kjøkkenbenk.

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stoppekran	Det er ikke tilgjengelig stoppekran for å stenge av vannet på bad i leiligheten. Konsekvens kan være at det ikke er tilstrekkelig mulighet til å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er etablering av stoppekran.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Gulvvarme i entré og kjøkken. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører	
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår som ble rehabilitert i regi av sameiet i 13. 02. 2013.
Det ble montert ny ovn av Kakkelsovnsmakeriet AS 19. 08. 2019

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	2. Etasje	På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 28 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig pusset murverk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 1	Annet	Fasade tilknyttet leiligheten er kun inspisert fra balkong og vinduer med de begrensninger dette medfører. Konsekvens av dette er at skjulte feil og mangler ikke kan utelukkes. Tiltak er videre observasjon.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre fra 2020. Vindu på soverom med karmer/ramme av tre fra 2014. Øvrige vinduer fra eldre ukjent årstall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	Tg2 gjelder Vinduer i stue som viser tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Balkonger

Utgang fra kjøkken til balkong på 3 m². Rekkverkshøyde er målt til 1,0meter. Balkong i konstruksjoner av metall. Rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 18.12.2025, og har referansenummer 5495056. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikring i noen tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid. Dette gjelder sikring 6 for kjøkken. I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Kursfortegnelsen er fremlagt digitalt.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

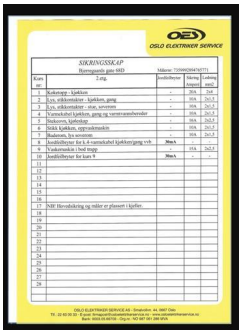
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (mangler samsvarserklæring på deler av el-anlegget) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann og flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

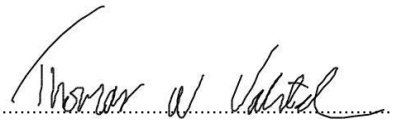
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 93465337

Egenerklæring

Bjerregaards gate 68D, 0174 OSLO

20 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjerregaards gate 68D	Bjerregaards gate 68D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden overtakelse i 2017.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82741113

Informasjon om selger

Selger

Nystad, Charlotte

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert servant med blandebatteri. Installert dusjdør.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Badéna Rørlegger AS, Nøstvik rør og vedlikehold AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sameiet har rehabilitert murfasadene og vinduer i fellesareal.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Malermester AS og Bjerkes Vinduer AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny balkong og to-fløyet balkongdør på fasade mot indre gård. Byggesøknad, levering og montering ble håndtert av entreprenør.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Balkongteam AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilkobling belysning på bad. Installasjon av belysning under overskap på kjøkken. Installasjon av stikkontakter over kjøkkenbenk.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EL-design AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmekabel-regulator på bad (Termostat MTC4 Microtemp).

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Elektriker Service AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmekabel-regulator på kjøkken (Termostat MTC4 Microtemp). Diverse el-arbeider i sikringsskap + dokumentasjon etter tilsyn fra Elvia.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Elektriker Service AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Opprydning av rør i kjøkkenbenk. Etablering av stoppekran på kaldtvann til kjøkken. Tilkobling av avløp til kjøkkenvask, avløp til oppvaskmaskin og montering av kjøkken-blandebatteri med avstenging for oppvaskmaskin.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Badéna Rørlegger AS, Nøstvik rør og vedlikehold AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2026

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montere nytt dusj-blandebatteri på bad. Oras dusjbatteri levert av rørlegger. 5 års garanti.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vinderen Rør AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Installert rundovn i stue i 2018.
Restaurert ovn med nye varmeelement.
Kakkelovnsmakeriet AS har utført montasjen.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 66625442

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Charlotte Nystad	**2026-08-20**

Identification

Charlotte Nystad

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

AS Bjerregaards gate 68

HUSORDENSREGLER

Disse husordensreglene trer i kraft fra 21.03.2017. De gamle trer ut av kraft fra samme dato.

Sist endret 20.04.2026.

Ytre orden:

1. Det er ikke lov å hensette gjenstander i trappeoppganger, gårdsrom og felles kjellerrom. Sykler og barnevogner plasseres på anviste steder. Aviser, reklame og annet som blir lagt på dørmatter skal til enhver tid fjernes.

2. Alt avfall/husholdningssøppel skal pakkes inn og legges i søppelkassene på gårdsplassen, det er ikke lov å sette gjenstander ved siden av. Husk at vi er pålagt kildesortering.

3. Ved bruk av gårdsplasser til sosiale sammenkomster skal det innen kl. 1200 påfølgende dag være ryddet. Det henvises her til punkt 13 i husordensreglene som viser til tidspunktet for når det skal være ro i gården.

4. Ytre portrom og utgangsdører må ikke stå åpen uten tilsyn.

5. Ved store renoveringer av leiligheter skal det søkes styret om å få lov til å plassere materialer og søppel midlertidig i gårdsrom.

Felles rom:

6. Det må utvises hensyn ved tørking/lufting av tøy og lignende på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

7. Bruk av åpen flamme er forbudt i kjeller og boder. Det er også forbudt å bruke grill på balkongene, med unntak av gassgrill. Det skal utvises hensyn ved matlaging på balkongene med tanke på sjenerende lukt, og det er ikke tillat med matlagning på balkongene mellom 2300 og 0700.

8. Kjellerdører skal være forsvarlig lukket.

9. Alle er ansvarlig for å holde eiendommen i god stand. Dersom en aksjonær påfører eiendommen skade må aksjonæren selv bekoste utbedringen av skaden. Dersom en aksjonær oppdager lekkasje fra felles rørledningsnett eller andre skader på bygningen er vedkommende pliktig til å varsle styret på telefon eller e-post adr. bjerregaardsgate68@live.com

10. Uten styrets samtykke er det forbudt å anbringe plakater, sette opp skilt, male vinduer eller vegger utvendig.

11. Oppstart av motorkjøretøy må ikke skje i bakgården.

Indre orden:

12. Dyrehold tillates ikke hvis det er til sterk sjenanse for selskapets beboere. Dyreeiere plikter å fjerne ekskrementer fra gårdsplass.

13. På hverdager mellom kl. 2300 – 0700 og helger mellom kl. 2400 – 0900 skal det vises hensyn til naboer, husk at det er lytt! Ved spesielle anledninger skal alle oppganger varsles i god tid, jf. Forskrift om politivedtekt, Oslo kommune. Det skal også utvises spesielt hensyn ved bruk av høyttalere og musikkinstrumenter. Musikk eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke. Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene skal ved oppslag i oppgangene og på Vibbo, varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse, informere om beregnet varighet og oppgi kontaktinformasjon til den ansvarlige.

14. Hver enkel aksjonær er ansvarlig for innvendig vedlikehold og orden i sin leilighet. Lekkasjer fra vannklosett, kraner, dusjkabinett/dusjnisje, husholdningsapparater og lignende skal eieren straks besørge utbedret for å unngå skader på bygningen. Hvis man reiser bort må man være spesielt oppmerksom på dette, i tillegg må eier holde alle rom såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

15. Eieren av leiligheten er erstatningspliktig for enhver fysisk skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Dersom en skade er erstatningsmessig på forsikringen men årsaken til skaden skyldes brudd på husordensreglene eller uaktsomhet fra en aksjonær, vil aksjonæren måtte betale den til enhver tid gjeldende egenandel til forsikringsselskapet. Man er også ansvarlig for dette ved fremleietager eller andre personer som blir gitt tilgang til leiligheten.

16. De som selger sin leilighet eller fremleier den, er pliktig til å sørge for at kjøper eller leietager får utlevert husordensregler. Ved fremleie er du som aksjonær pliktig til å påse at husordensregler blir etterfulgt.

17. Sterk sjenerende lukt (matos, røyk m.m.) til tilstøtende leiligheter må unngås.

18. Dugnad. Dersom du ikke kan stille til dugnad er du pliktig til å melde fra til styret.

19. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til styret via styreleder. Anonyme saker vil ikke bli behandlet.

Styret
AS Bjerregaards gate 68

VEDTEKTER

AS BJERREGAARDSGATE 68

vedtatt 02.04.2019

Sist endret 20.04.2026

§ 1 NAVN

Selskapets navn er AS Bjerregaards gate 68.

§ 2 FORMÅL

Selskapets formål er utnyttelse av eiendommen Bjerregaardsgate 68.

Selskapet ligger i Oslo kommune og selskapet har forretningskontor i Oslo kommune.

§ 3 AKSJER OG AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen utgjør kr 407 000,- fordelt på 37 aksjer a kr. 11 000,- fult innbetalt og lydende på navn.

§ 4 MEDDELELSER

Meddelelser til den enkelte aksjonær skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

§ 5 STYRET

Selskapet ledes av et styre, bestående av tre-fem medlemmer og inntil to varamedlemmer valgt av aksjonærene og primært blant aksjonærene. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen.

Varamedlemmene velges for 1 år av gangen og har møterett på styremøtene, men ikke ordinær stemmerett.

Styret er bemyndiget til å handle på selskapets vegne i alt som hører til den ordinære drift av selskapets eiendommer.

Styret ansetter forretningsfører for selskapet og sørger for lovbestemt regnskap.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for selskapet eller for øvrig ha forretninger med dette.

§ 6 BRUK

Aksjonæren skal behandle leiligheten, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for selskapet eller andre aksjonærer.

§ 7 BRUKSOVERLATELSE/UTLEIE

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst et av de siste to årene.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten til andre når:

- Aksjonæren er en juridisk person
- Aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap § 3 andre ledd.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre reduserer ikke aksjonærens forpliktelser overfor selskapet eller andre aksjonærer.

Selskapet har vedtatt regler for framleie og annen bruksoverlatelse av leiligheter, samt regler aksjonær skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal skriftlig bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler samt reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlatelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av aksjonæren.

Aksjonæren kan fritt leie ut hele boligen i inntil 30 døgn i løpet av året, uten styrets samtykke. Aksjonæren må ha bostedsadresse i Bjerregaardsgate 68, men trenger ikke være til stede når boligen leies ut. Vederlagsfri utlån av leiligheten (til venner o.l.) regnes med i antall døgn. Det tilkommer ikke utflyttingsgebyr til sameiet ved korttidsutleie

§ 8 OVERDRAGELSE AV AKSJE

De øvrige aksjeeierne har ikke forkjøpsrett, eller annen rett til å overta en aksje som skal skifte eier. Aksjens omsettelighet er begrenset. Aksjene kan kun omsettes sammen med den tilhørende leilighet. En person kan kun være eier av to aksjer i selskapet.

Enhver omsetning av aksjer skal godkjennes av selskapets styre.

Ingen andre juridiske personer enn fysiske personer kan kjøpe aksjer i selskapet. (Midlertidig unntak gjelder for utbygger av loft i indre og ytre gård)

§ 9 VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte aksjonær. Under den enkelte aksjonærs vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/ fellesareal som er tillagt den enkelte leilighet, så som boder, veranda/ balkong m.v. Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-,gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendig dører med karmer, utskiftning av vinduer og ytterdører til leiligheten, men ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader kan unngås. Den enkelte aksjonær har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skader eller ulemper, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, selv om dette skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

§ 10 SELSKAPETS TILGANG TIL LEILIGHET

Aksjonær plikter å gi selskapets eller dennes representant adgang til leilighet for periodisk ettersyn. Videre plikter aksjonæren å gi selskapet eller andre som handler på vegne av

selskapet adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

Når aksjonæren skal overdra leieretten kan selskapet kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider aksjonæren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes. Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for selskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

§ 11 PLIKT TIL Å MELDE SKADE OG UTFØRE FORBYGGENDE TILTAK

Aksjonæren plikter å erstatte skade som er forårsaket av aksjonæren eller medlemmer av husstanden eller andre brukere aksjonæren har gitt tilgang til eiendommen eller leiligheten.

Aksjonæren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som aksjonæren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av selskapet eller tredje mann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter aksjonæren å gi melding om innen rimelig tid. Lar aksjonæren være å gi pliktig melding kan aksjonæren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Aksjonæren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for selskapet som følge av skade som nevnt over. Er aksjonæren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 12 FELLESUTGIFTER

Aksjonæren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel.

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 13 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor selskapet, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sin aksje, jfr borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold sir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører aksjonærens, eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse, eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En aksjonær som blir kastet ut eller flytter etter krav fra selskapet på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen aksjonær overtar ansvaret for betaling av leien. Aksjonæren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

Aksjonær vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelses-loven §4-18 er sendt, har fraflyttet leiligheten, jfr. samme lov §13-2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom fellesutgifter med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

§ 14 FORSIKRING OG SKADEANSVAR

Aksjonæren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Selskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes.

Selskapet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer selskapet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes selskapets mislighold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærenes husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av selskapets forsikring, kan selskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren.

§15 DYREHOLD

Normalt dyrehold er ikke søknadspliktig. Med normalt dyrehold menes her hund, katt og fugl. Dersom dyrehold oppleves som en ulempe eller sjenanse for andre aksjonærer, andre brukere av leiligheter i selskapet eller selskapet, kan styre nekte dyrehold. Dette gjelder i særdeleshet lukt, lyd og utagerende dyrehold. Brudd på denne bestemmelse er å betrakte som vesentlig mislighold.

§ 16 GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje med varsel på minst 8 dager, høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Innkalling skjer skriftlig til den enkelte aksjonær. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjonær.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én aksjonær som utpekes av generalforsamlingen blant dem som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene.

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle og avgjøre følgende saker:

- Fastsettelse av resultatregnskap og balanse
- Anvendelse av årsoverskudd, herunder eventuelt beslutte utdeling av utbytte, eller dekning av underskudd i henhold til årsregnskap.
- Valg av styre og revisor, samt fastsettelse av deres godtgjørelse.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen, herunder forslag som måtte være kommet styret i hende innen en måned før generalforsamlingen avholdes.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret anser det nødvendig, eller når minst 10 aksjonærer fremsetter skriftlig begjæring om det.

§17 GENERALFORSAMLINGENS KOMPETANSE

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i aksjeselskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører aksjeselskapet
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med aksjonærenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for aksjonærene på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av aksjeselskapet karakter, krever tilslutning fra samtlige aksjonærer.

Hver aksje har en stemme. I tilfelle av stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Aksjonærer kan møte som fullmektig for andre aksjonærer.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 18 AKSJONÆRENS AKSEPT AV GJELDENDE REGLER I SELSKAPET

Ved erverv av aksje har aksjonæren gjennomgått selskapets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg

Aksjonæren har rett til å overdra leieretten sammen med tilknyttet aksjebrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i selskapets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av selskapets generalforsamling.

Bestemmelsene i vedtektene erstatter de tidligere bestemmelsene i leiekontraktene.

§ 19 AKSJONÆRENS ANSVAR FOR BALKONG

Aksjonærens ansvar for balkong avgrenses til område innenfor balkongens gelender, inkludert topp av gelender. Dette gjelder også balkonger som nyttes som rømningsvei, hvor aksjonær har særlig ansvar for å til enhver tid ha fri rømningsvei. Balkonger som også er rømningsvei skal ikke benyttes til almen ferdsel eller bruk, unntatt ved inspeksjon eller i nødstilfelle

§ 20 SERVICEBIDRAG

Boligselskapet har et servicebidrag ved innflytting på kroner 2000,- for nye beboere grunnet vedlikehold og slitasje ved inn/utflytting. Servicebidraget skal dekke vedlikehold på fellesområder, da det utgjør en uforholdsmessig slitasje på vegger og trappeløp. Det er innflyttende aksjonær som forventes å innbetale dette beløpet. Ved utleie av leilighet jf. §7 skal det også tilstås et servicebidrag per inngåtte leieforhold.

§21 VEDTEKTER FOR TRAPPEBODER

Aksjeselskapet har vedtatt egne vedtekter for disponering av trappeboder i fellesarealer, som vedlegg til vedtektene.

Eiendomsmegler Norge AS
Eiendomsmegler Norge, Oslo v/Malin Narten
Postboks 7999, 5020 BERGEN
E-post: Malin.Narten@emnorge.no

Deres ref.: 70260020 . Vår ref.: 2653-1-19 Dato: 18.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Bjerregaards Gate 68
Organisasjonsnr:	929564979
Aksjonær:	Nystad, Charlotte
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	19
Aksjeboenhetsnumer:	00019
Adresse:	Bjerregaards Gate 68 D, 0174 OSLO
Aksjenummer:	19
Gnr.	218
Bnr.	83

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82741113.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Servicebidrag, innflytningsgebyr til kjøper: se vedtektene §20 kr 2.000,-. Faktureres direkte til megler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927079172
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,60%
Restsaldo:	4 308 715,00
Innfrielsesdato:	30.07.2039
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 886,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 886,40	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	981,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 370,-
Annen formue:	11 153,-
Gjeld:	92 151,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927079172
Restsaldo:	89 274,90
Kapitalkostnader:	862,67

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 89 274,90,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Torbjørn Ekholm, e-post: bjerregaardsgate68@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2026 for AS BJERREGAARDS GATE 68

Organisasjonsnummer: 929564979
Møtet ble avholdt 20. april kl. 18:00, Fyrhuset Kuba.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Representant fra OBOS velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Aalvik er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Katrine Tunge Holene og Yockabed Solomon Kahsay er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Endring av husordensregler

Fremmet av: Ingunn Opsahl

Ingunn Eggen Opsahl
Eier
2. mars kl. 13.47
Nå ligger en ganske lik variant av dokumentet du sendte meg her på Vibbo.

Dette er da min konkrete sak til årsmøtet:

Jeg ønsker en endring av punkt 13 i husordensreglene om nabovarsling av oppussing, slik at man også kan få informasjonen via Vibbo og at man kan få informasjon om hvem som er ansvarlig, så man kan ta kontakt dersom det er nødvendig.

Det er den siste setningen i punkt 13, som jeg foreslår en endring av.

Gjeldende del av punkt 13 som ønskes endret:

() Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.

Mitt forslag:

() Støyende oppussing og bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene og på Vibbo, varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse, informere om beregnet varighet og oppgi kontaktinformasjonen til den ansvarlige.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes pkt 13 siste setning endres til: () Støyende oppussing og bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene og på Vibbo, varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse, informere om beregnet varighet og oppgi kontaktinformasjonen til den ansvarlige.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedtekter for boder i trappeoppganger

Styret har revidert utkast til vedtekter for disponering av trappeboder siden siste generalforsamling. Utkast til vedtekter ble lagt ut for kommentering på Vibbo og styret har foretatt endringer basert på innspill.

Styret foreslår en ny paragraf, paragraf 21, i dagens vedtekter, som har 20 paragrafer fra før, slik:

§ 21 Vedtekter for trappeboder.

Aksjeselskapet har vedtatt egne vedtekter for disponering av trappeboder i fellesarealer, som vedlegg til vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**

> Nye vedtekter for trappebodene vedtas og og ny § 21 tas inn i vedtektene som beskrevet. Punkt A3 Våtromsstandard endres til "Rommet skal ha egnet beskyttelse i henhold til rommets bruk."
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår et samlet honorar til styremedlemmer (ikke styreleder) på kr 42 000. I tillegg kommer godtgjørelse til ekstern styreleder som honoreres iht egen avtale som vedtatt på generalforsamlingen i 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 42 000. Dette er for styremedlemmer utenom styreleder, som honoreres som vedtatt på generalforsamlingen i 2025.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Dagens styreleder er ekstern og oppdragsavtalen går ut på generalforsamlingen/årsmøtet. Ett av styremedlemmene sin periode går også ut på generalforsamlingen. Dagens siste styremedlem har ett år igjen av sin periode på 2 år.

Dagens styre mener at styret for kommende periode bør bestå av styreleder og to styremedlemmer.

Det bør også oppnevnes en valgkomite for å bidra til rekruttering av kommende styre. Dette kan vedtas av årsmøtet, selv om det ikke fremgår av vedtektene.

Dagens styreleder tilbyr en oppdragsavtale som er vedlagt.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Torbjørn Pettersen

Følgende stilte til valg:
Torbjørn Pettersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Nilsen
Ida Margrete Svoren

Følgende stilte til valg:
Håvard Nilsen
Ida Margrete Svoren

Valgkomite (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2653
AS BJERREGAARDS GATE 68

Velkommen til årsmøte i AS BJERREGAARDS GATE 68

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

Dato for årsmøtet:

20. april 2026 kl. 18:00, Fyrhuset Kuba.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av husordensregler
7. Vedtekter for boder i trappeoppganger
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BJERREGAARDS GATE 68

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Representant fra OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 2653 revisjon.pdf
2. 2653 Regnskap.pdf

Sak 6

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Ingunn Opsahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ingunn Eggen Opsahl
Eier
2. mars kl. 13.47
Nå ligger en ganske lik variant av dokumentet du sendte meg her på Vibbo.

Dette er da min konkrete sak til årsmøtet:

Jeg ønsker en endring av punkt 13 i husordensreglene om nabovarsling av oppussing, slik at man også kan få informasjonen via Vibbo og at man kan få informasjon om hvem som er ansvarlig, så man kan ta kontakt dersom det er nødvendig.

Det er den siste setningen i punkt 13, som jeg foreslår en endring av.

Gjeldende del av punkt 13 som ønskes endret:

() Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.

Mitt forslag:

() Støyende oppussing og bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene og på Vibbo, varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse, informere om beregnet varighet og oppgi kontaktinformasjonen til den ansvarlige.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes pkt 13 siste setning endres til: () Støyende oppussing og bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene og på Vibbo, varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse, informere om beregnet varighet og oppgi kontaktinformasjonen til den ansvarlige.

Sak 7

Vedtekter for boder i trappeoppganger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har revidert utkast til vedtekter for disponering av trappeboder siden siste generalforsamling. Utkast til vedtekter ble lagt ut for kommentering på Vibbo og styret har foretatt endringer basert på innspill.

Styret foreslår en ny paragraf, paragraf 21, i dagens vedtekter, som har 20 paragrafer fra før, slik:

§ 21 Vedtekter for trappeboder.

Aksjeselskapet har vedtatt egne vedtekter for disponering av trappeboder i fellesarealer, som vedlegg til vedtektene.

Forslag til vedtak

Nye vedtekter for trappebodene vedtas og og ny § 21 tas inn i vedtektene som beskrevet.

Vedlegg

3. Vedtekter for Bruk av Trappeboder i AS BG68 - 2026.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår et samlet honorar til styremedlemmer (ikke styreleder) på kr 42 000. I tillegg kommer godtgjørelse til ekstern styreleder som honoreres iht egen avtale som vedtatt på generalforsamlingen i 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 42 000. Dette er for styremedlemmer utenom styreleder, som honoreres som vedtatt på generalforsamlingen i 2025.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Dagens styreleder er ekstern og oppdragsavtalen går ut på generalforsamlingen/årsmøtet. Ett av styremedlemmene sin periode går også ut på generalforsamlingen. Dagens siste styremedlem har ett år igjen av sin periode på 2 år.

Dagens styre mener at styret for kommende periode bør bestå av styreleder og to styremedlemmer.

Det bør også oppnevnes en valgkomite for å bidra til rekruttering av kommende styre. Dette kan vedtas av årsmøtet, selv om det ikke fremgår av vedtektene.

Dagens styreleder tilbyr en oppdragsavtale som er vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. 20260403 Utkast til oppdragsavtale mellom B68 og TE.pdf

Styrets årsrapport

Styret har i siste periode bestått av styreleder og to styremedlemmer.

Fasade- og vindusrehabilitering ble avsluttet i januar 2025. Vi har fortsatt noen utestående ting med Bjerkes Vinduer AS, og vi opplever at dette tar unødig lang tid.

Skjeggkre ble oppdaget i mai 2025 og behandling ble utført i oppgang A og C.

AS'et inngikk Norgespris for strøm til fellesarealer fra oktober 2025. Ordningen gjelder ut 2026. Dette kan du som aksjonær bestille for din leilighet på elhub.no.

Norsk brannvern AS gjennomførte kontroll i fellesarealer og leiligheter i mai 2025. Vi hadde store avvik og styret kjøpte inn pulverapparater til alle leiligheter og fellesarealer, og vi fikk montert skilt ("Nødutgang"). Det er i tillegg utbedret feil på to meldere som går til brannvarslingsanlegget.

Vårt brannvarslingsanlegg er modent for utskifting. Serviceperioden har blitt avsluttet. De kan ikke lengre garantere tilgjengelighet av reservedeler eller teknisk støtte til våre Siemens Algorex. Vi har fått tilbud om et nytt system til ca. 120 000 kr der dagens detektorer trolig kan gjenbrukes.

Tilsyn av ildsted/vedovn i leilighetene ble utført av Brann og redningsetaten i januar 2026 - ingen avvik.

Generalforsamlingen vedtok krav om komfyrvakt i alle leiligheter fra 1. januar 2026. Per mars 2026 hadde kun 50 % av aksjonærene bekreftet installasjon av komfyrvakt.

Vi avsluttet avtale med Telia og gikk over til kollektiv avtale på internett med GlobalConnect fra mars 2025.

Vi opplevde tette avløpsrør i desember 2025 og blokkering i stigerør ble fjernet. Styret har bedt om befaring for ev. rørfornying. Vi antar dette medfører primært rørfornying av avløpsrør i kjeller, dvs i hovedsak horisontale avløpsrør som leder ut til kommunalt avløp. Avløpsrør oppover i etasjene synes å være fra årene etter år 2000. Vi ønsker også å se på opplevd kloakklukt.

For 2025 har vi hatt lavere driftskostnader enn budsjettert, blant annet har vi spart over 50 000 kr ved å prute på forsikringspremien. Resultatet for 2025 er således bedre enn budsjettert. Etter VVS-kontroll og utbedringer av avvik, vil vi kunne oppnå ytterligere rabatt på forsikringspremien.

Det er i perioden arbeidet med nye vedtekter for bruk av fellesboder i oppganger (tidligere WC-rom). Innspill fra aksjonærene er tatt med i det utkastet som styret ønsker vedtatt på årets generalforsamling.

Vi minner om restriktive regler for utleie av bolig i dette AS'et og styret får av og til tips om ulovlig utleie. På dette feltet er vi underlagt borettslagsloven. Boligene er primært for å bo i selv, ikke for utleie. Flere kjøper nettopp borettslagsleilighet og aksjeleilighet, for de ønsker mer ro og stabile boforhold. Styret forfølger ulovlig utleie, om nødvendig gjennom rettslige skritt som medfører tvangssalg av leiligheten. Likeså vil særlig kortvarige utleieforhold ("AirBnB") kunne medføre problemer med forstyrring av naboer og problemer med søppel, særlig om hele leiligheten leies ut. Det er svært begrenset adgang til slik utleie - maksimalt 30 dager, og du må i tillegg selv bo i leiligheten til vanlig, jf. Borettslagsloven.

Vi ber alle oppdatere Vibbo med ajourført beboerinformasjon (medboer, leietakere og pårørende). Dette vil gjøre det lettere å bistå brannvesen mm ved brann og lette deres arbeid. Det vil også bidra til at alle som bor å gården får med seg viktig og nyttig informasjon. Man kan blant annet selv finne informasjon og nyttige tips for vedlikehold av bolig under "Tema".

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS BJERREGAARDS GATE 68

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS BJERREGAARDS GATE 68.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PSHAJ-S655I-34762-44D6U-TYKC0-K4EUZ

AS BJERREGAARDS GATE 68
ORG.NR. 929564979, KLIENTNR. 2653

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 542 985	1 446 525	1 586 700	1 700 000
Andre inntekter	3	2 000	613 799	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 544 985**	**2 060 324**	**1 586 700**	**1 700 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 937	-19 627	-19 000	-18 000
Styrehonorar	5	-148 500	-139 200	-135 000	-135 000
Avskrivninger	14	-9 414	-9 509	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 188	-14 063	-14 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-89 540	-85 450	-91 000	-95 000
Konsulenthonorar		-6 088	-7 388	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-112 136	-2 429 209	-148 999	-120 999
Forsikringer		-251 085	-263 848	-312 000	-272 000
Kommunale avgifter	8	-333 937	-304 068	-356 000	-354 500
Energi/fyring	9	-30 126	-31 512	-35 000	-33 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 093	-242 028	-190 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-78 879	-79 013	-97 000	-91 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 245 923**	**-3 624 915**	**-1 407 999**	**-1 289 499**
DRIFTSRESULTAT		**299 062**	**-1 564 591**	**178 701**	**410 501**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 355	51 590	0	0
Finanskostnader	12	-307 462	-251 110	-320 000	-287 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-260 107**	**-199 520**	**-320 000**	**-287 300**
ÅRSRESULTAT		**38 955**	**-1 764 111**	**-141 299**	**123 201**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-1 764 111		
Reduksjon udekket tap:		38 955	0		

Dokument-ID 092221155575735561 80

AS BJERREGAARDS GATE 68
ORG.NR. 929564979, KLIENTNR. 2653

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	932 016	941 431
Tomt		105 000	105 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 037 016**	**1 046 431**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 312	39 051
Forskuddsbetalte kostnader		0	20 694
Andre kortsiktige fordringer		0	-1 841
Driftskonto OBOS-banken		145 012	217 192
Sparekonto OBOS-banken		468 821	453 020
SUM OMLØPSMIDLER		**618 145**	**728 116**
SUM EIENDELER		**1 655 161**	**1 774 546**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	407 000	407 000
Udekket tap	16	-3 348 759	-3 387 714
SUM EGENKAPITAL		**-2 941 759**	**-2 980 714**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 447 503	4 639 399
Borettsinnskudd	18	67 200	67 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 514 703**	**4 706 599**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 616	40 988
Leverandørgjeld		40 053	7 674
Påløpte renter		1 548	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**82 217**	**48 662**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 655 161**	**1 774 546**

Dokument-ID 092221155575735561 80

Pantstillelse	19	6 000 000	6 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2026
Styret i As Bjerregaards Gate 68

Torbjørn Ekholm/s/ Simon Peter Taranger Steggell/S/ Gard Visdal Halvorsen/S/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige
poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på
etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske
levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	1 893
Felleskostnader	1 541 092
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 542 985**

Dokument-ID 092221155575735561 80

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 937
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 937**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-148 500
SUM STYREHONORAR	**-148 500**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 188
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 188**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 467
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 760
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 909
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-112 136**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 893
Vann- og avløpsgebyr	-197 386
Feie- og tilsynsgebyr	-8 991
Renovasjonsgebyr	-125 667
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-333 937**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-30 126
SUM ENERGI / FYRING	**-30 126**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Dokument-ID 092221155557573556180

Renhold ved firmaer	-66 108
Andre driftskostnader	-7 730
Andre kontorkostnader	-80
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 761
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-78 879**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	28 851
Renter av driftskonto i OBOS-banken	830
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 801
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 738
Andre renteinntekter	135
SUM FINANSINNTEKTER	**47 355**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-307 462
SUM FINANSKOSTNADER	**-307 462**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	932 016
SUM BYGNINGER	**932 016**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kostpris/bokført verdi	950 940	
Avskrevet tidligere 1%	-9 509	
Avskrivning 1%	-9 414	
		932 016
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**932 016**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-9 414**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	407 000
SUM AKSJEKAPITAL	**407 000**

Fordelt på 37 aksjer x 11000.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 16

Dokument-ID 092221155575735561 80

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed
vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024	-4 700 000	
Nedbetalt tidligere	60 601	
Nedbetalt i år	191 896	
		-4 447 503
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 447 503**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-67 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-67 200**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	67 200
Pantelån	4 447 503
TOTALT	**4 514 703**

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

Bygninger	932 016
Tomt	105 000
TOTALT	**1 037 016**

Dokument-ID 092221155575735561 80

Vedtekter for disponering av trappeboder i AS Bjerregaards gate 68

§1 Formål

Formålet med disse vedtektene er å sikre tydelighet, forutsigbarhet og rettferdig forvaltning av trappebodene i AS Bjerregaards gate 68. Vedtektene skal:

- klargjøre rettigheter og plikter knyttet til bruk av trappeboder
- bidra til et trygt og godt bomiljø
- redusere risiko for brann- og vannskader
- legge til rette for ryddig dokumentasjon ved eierskifte

§2 Definisjon og rettslig status

2.1 Trappebodene (tidligere WC-rom) i trappeoppgangene er **fellesareal** eid av selskapet i fellesskap.

2.2 Enkelte trappeboder har historisk vært disponert eksklusivt av bestemte leiligheter. Slik bruk anses som **eksklusiv bruksrett til fellesareal**, ikke eiendomsrett.

2.3 Disse vedtektene har som mål å:

- videreføre og dokumentere eksisterende, etablerte bruksretter
- samtidig sikre styret nødvendig handlingsrom av hensyn til sikkerhet, vedlikehold og fellesinteresser

§3 Etablert eksklusiv bruksrett

3.1 Leiligheter som ved ikrafttredelsen av disse vedtektene kan dokumentere etablert og eksklusiv bruk av en bestemt trappebod, skal ha denne bruksretten videreført.

3.2 Dokumentasjon kan blant annet bestå av:

- kjøpskontrakt eller avtale med AS Bjerregaards gate 68
- tidligere vedtekter eller styrevedtak
- langvarig, uomtvistet og sammenhengende bruk

3.3 Eksklusiv bruksrett følger leiligheten og overføres til ny eier ved salg, med mindre annet er særskilt vedtatt.

§4 Varighet, endring og opphør av bruksrett

4.1 Eksklusiv bruksrett gjelder inntil videre og kan ikke endres eller oppheves uten vedtak på generalforsamling.

4.2 Endring eller opphør forutsetter saklig grunn, herunder:

- brann- eller sikkerhetsmessige forhold
- myndighetspålegg
- vesentlig vedlikehold eller rehabilitering
- annen tungtveiende fellesinteresse

4.3 Berørt aksjeeier skal varsles skriftlig og gis anledning til å uttale seg før saken behandles.

§5 Trappeboder uten etablert bruksrett

5.1 Trappeboder som ikke omfattes av dokumentert eksklusiv bruksrett, disponeres som fellesareal.

5.2 Styret kan tildele **midlertidig bruksrett** til slike boder etter søknad.

5.3 Midlertidig bruksrett:

- gir ikke varig eller automatisk rett
- kan trekkes tilbake ved behov
- opphører ved salg av leilighet

§6 Dokumentasjon og oversikt

6.1 Styret skal føre en **offisiell og oppdatert oversikt** over trappebodene, herunder:

- hvilken bod som disponeres av hvilken leilighet
- type bruksrett (eksklusiv / midlertidig)
- eventuell tilknytning til strømkurs
- kjente installasjoner (f.eks. varmtvannsbereder, vaskemaskin)

6.2 Oversikten føres i sameiets forvaltningssystem (Styrerommet/Vibbo) og er tilgjengelig for aksjeeiere ved forespørsel.

§7 Styrets tilgang og kontroll

7.1 Styret skal ha tilgang til trappeboder ved behov for inspeksjon, vedlikehold eller skadebegrensning.

7.2 For boder med eksklusiv bruksrett skal tilgang skje på en hensynsfull måte og kun ved saklig behov (f.eks. lekkasje, brannfare).

7.3 For boder uten eksklusiv bruksrett kan styret ha nøkkel tilgjengelig.

§8 Bruk, ansvar og sikkerhet (rammer)

8.1 Bruk av trappeboder skal ikke medføre fare, skade eller vesentlig ulempe for andre beboere.

8.2 Seksjonseier med bruksrett er ansvarlig for:

- eget strømforbruk
- skader som følge av installasjoner eller bruk
- nødvendig vedlikehold av eget utstyr

8.3 Styret kan pålegge utbedring eller fjerning av installasjoner som vurderes som uforsvarlige.

§9 Ikrafttredelse og endringer

9.1 Vedtektene trer i kraft etter godkjenning på generalforsamlingen.

9.2 Endringer krever vedtak på generalforsamling med det flertall som følger av lov og hovedvedtekter.

Vedlegg A – Retningslinjer for bruk av trappeboder (driftsregler)

A1 Generell bruk

- Trappeboder kan brukes til oppbevaring og teknisk utstyr.
- Ingen oppussing, maling eller faste bygningsmessige endringer er tillatt.
- All bruk skal være **fullt reversibel**.

A2 Elektriske installasjoner

- Alle elektriske arbeider skal utføres av registrert fagperson.
- Utstyr skal være forskriftsmessig tilkoblet.
- Røykvarsler skal være installert i boder med elektrisk utstyr.

A3 Vann, avløp og lekkasjesikring

- Utstyr med vanntilkobling krever:
  - fungerende avløp
  - egnet våtromsbeskyttelse
  - installert lekkasjestopper

A4 Støy og brukstid

- Bruk av vaskemaskin/tørketrommel skal begrenses i tidsrommet 22:00–07:00.

A5 Brann- og sikkerhet

- Brannfarlige materialer skal ikke lagres i trappeboder.
- Styret kan kreve fjerning av utstyr ved brudd på sikkerhetsregler.

A6 Revisjon av retningslinjer

- Vedlegg A kan justeres av styret ved behov.
- Vesentlige endringer skal informeres skriftlig til beboerne.

Oppdragsavtale mellom AS Bjerregaardsgate 68 og Torbjørn Ekholm

Innledende kommentar

AS Bjerregaardsgate 68 er en eldre bygård fra 1898 med to blokker med 36 boliger (fordelt på 4 hovedinnganger).

Partene

Denne avtalen er inngått mellom AS Bjerregaardsgate 68 org.nr. 929564979 (heretter nevnt «B68»), og Torbjørn Ekholm, fnr. 28076529568, Gladvoll Terrasse 2, 1168 Oslo.

Oppdragets omfang

Oppdraget innbefatter normale styrelederfunksjoner.

Oppdragets varighet og oppsigelse

Oppdraget starter formelt når årsmøtet har gjort sitt vedtak 20. april 2026 og varer til og med årsmøtet i 2028. Det er forventet en arbeidsmengde på inntil ca. to arbeidsdager pr. måned. Ved større arbeidsmengde skal oppdragsgiver varsles om reforhandling av avtale og eventuell ny kompensasjon/avtale inngås innen en måned etter varsel om reforhandling.

Det er avtalt tre måneders gjensidig oppsigelse.

Honorar

Avtalt årlig honorar: kr 96 000. Honorar utbetales som lønn kvartalsvis for kommende kvartal, til konto 6580 40 28727. B68 betaler arbeidsgiveravgift og trekker skatt iht skattekort for TE. Første utbetaling kr 24 000 i mai 2025, deretter i juli, oktober. Deretter hver tredje måned. Honoraret indeksreguleres iht KPI fra utbetaling i april 2027.

Annet

Det forutsettes at B68 har en gyldig styreansvarsforsikring for hele oppdragsperioden.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.04.26
Selskapsnummer: 2653 **Selskapsnavn:** AS BJERREGAARDS GATE 68

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.08.2026
Kunde: Malin Narten
Laget for: emv@emvest.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538123
Deres ref: 9410855

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 218, BNR. 83.

Vi viser til bestilling av 18.08.2026 for eiendom gnr. 218, bnr. 83.

GNR. 218 BNR. 83

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.09.1898.

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

694 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

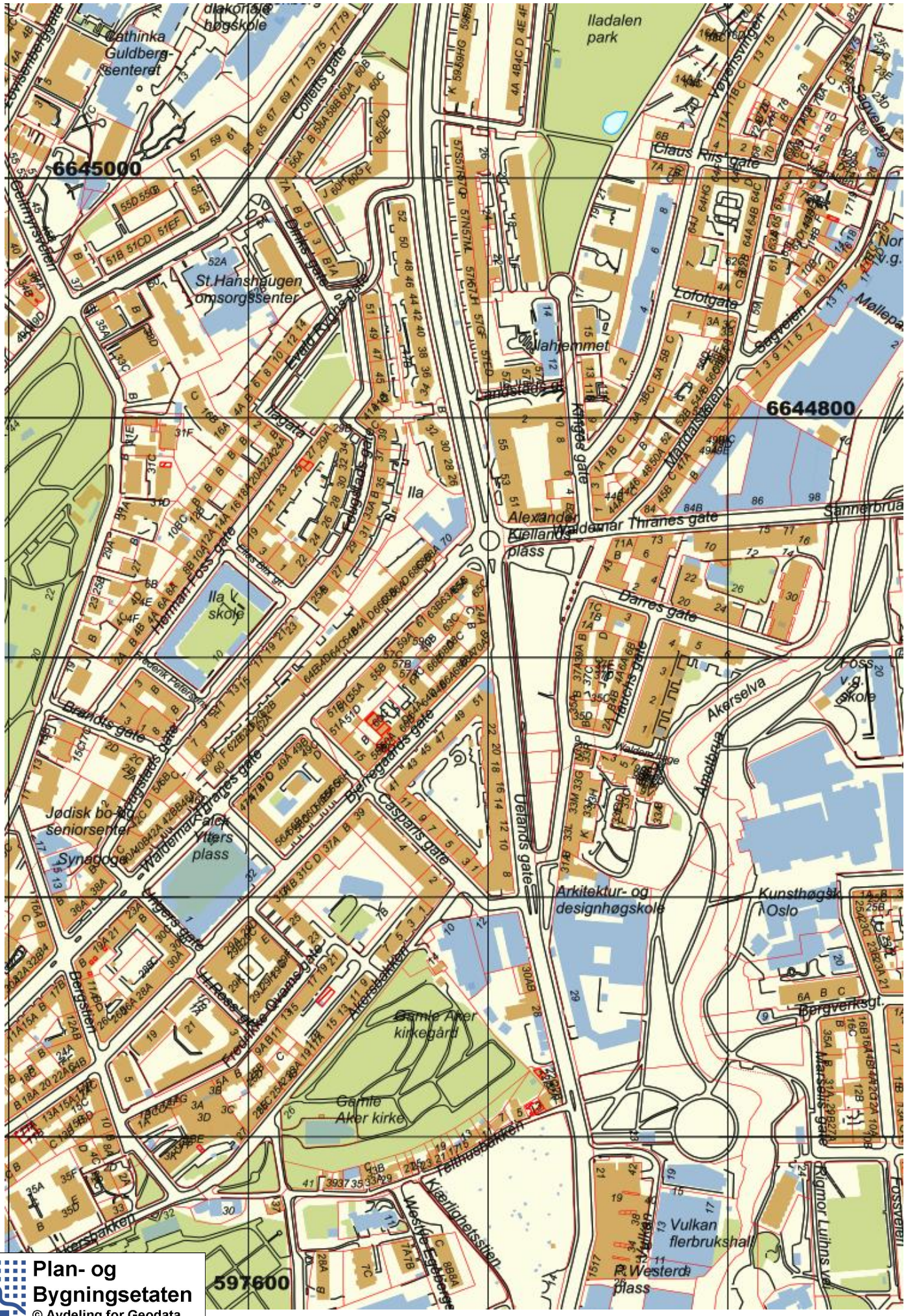
Kristin Tveit
Seksjonsleder

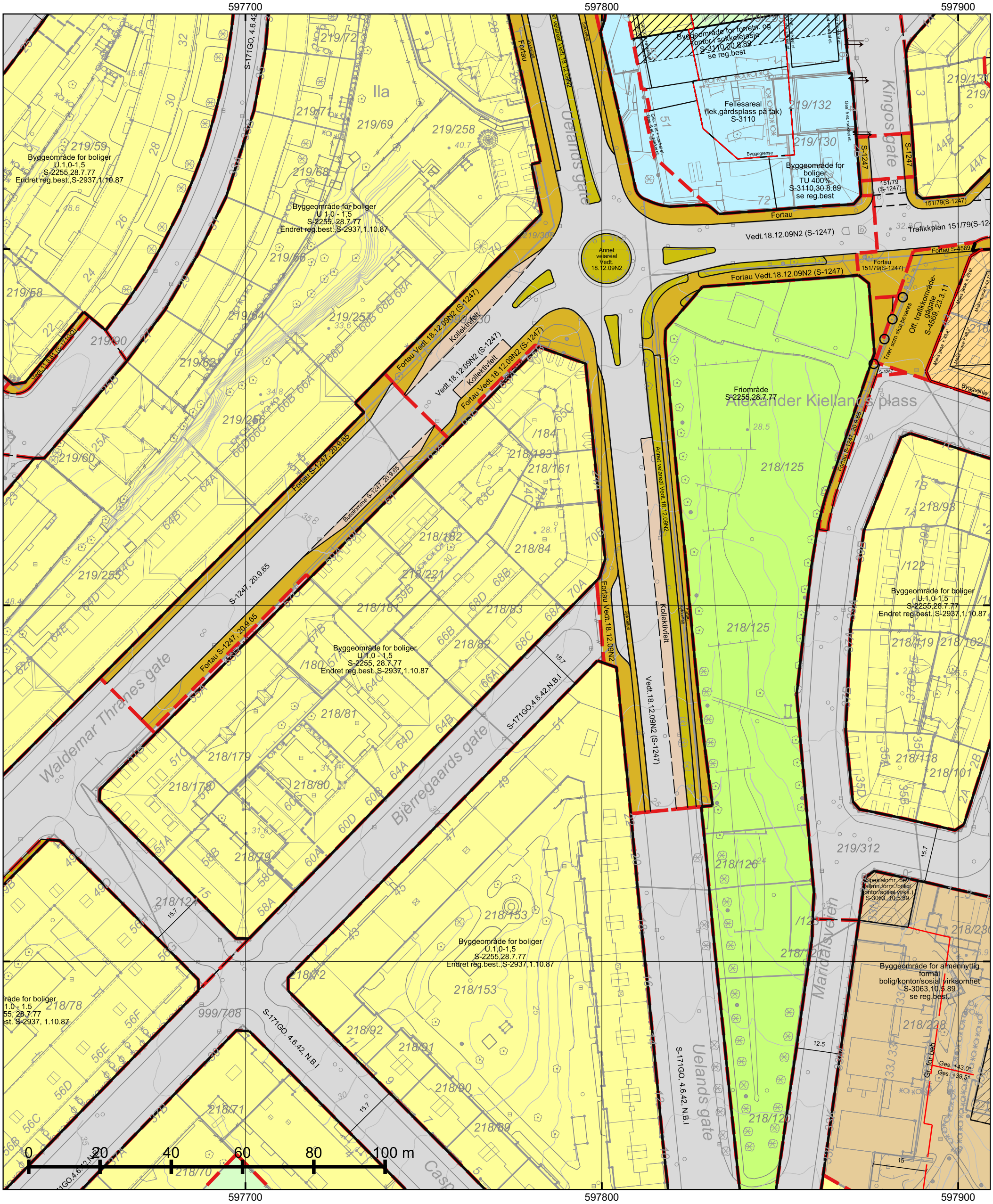
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


6645000
6644800
597600
Diakonale høgskole
Cathinka Guldberg-senteret
Iladalen park
Claus Riis gate
Lofotgata
Sagveien
Møllepa
St.Hanshaugen omsorgssenter
Ullahjemmet
Landbrukets hus
Kringsjå gate
Maridalsveien
Alexander Kiellands plass
Waldemar Thranes gate
Tannerbrua
Darres gate
Hauchs gate
Akerselva
Foss v.g. skole
Ila skole
Herman Foss gate
Ila gate
Braunstads gate
Brandts gate
Jødisk bo- og seniorsenter
Synagoge
Falck Ytters plass
Bjørnegaards gate
Caspars gate
Uelands gate
Arkitektur- og designhøgskole
Kunsthøgskolen i Oslo
Akerbrua
Akersbakken
Gamle Aker kirkegård
Gamle Aker kirke
Telthusbakken
Vulkan flerbrukshall
Fossveien
Rigmor Lubins vei
Bergstien
Bergverksgt.
Kjærlighetsstien
Vestre Egebergs vei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161758/ 86538123
Adresse: Bjerregaards gate 68
Gnr/Bnr: 218/83
Deres ref.:
Kommentar:

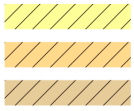
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

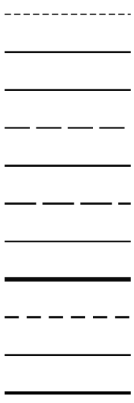


40 - Friområde/park
72 - Felles lekeareal
76 - Felles underjordisk anlegg
110 - Bolig m.tilh. anlegg
121 - Forretning og kontor
140 - Bolig/forr./kontor
170 - Privat institusjon
191 - Bensinstasjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
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

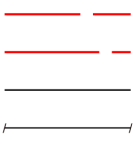
RbBevaringGrense



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)

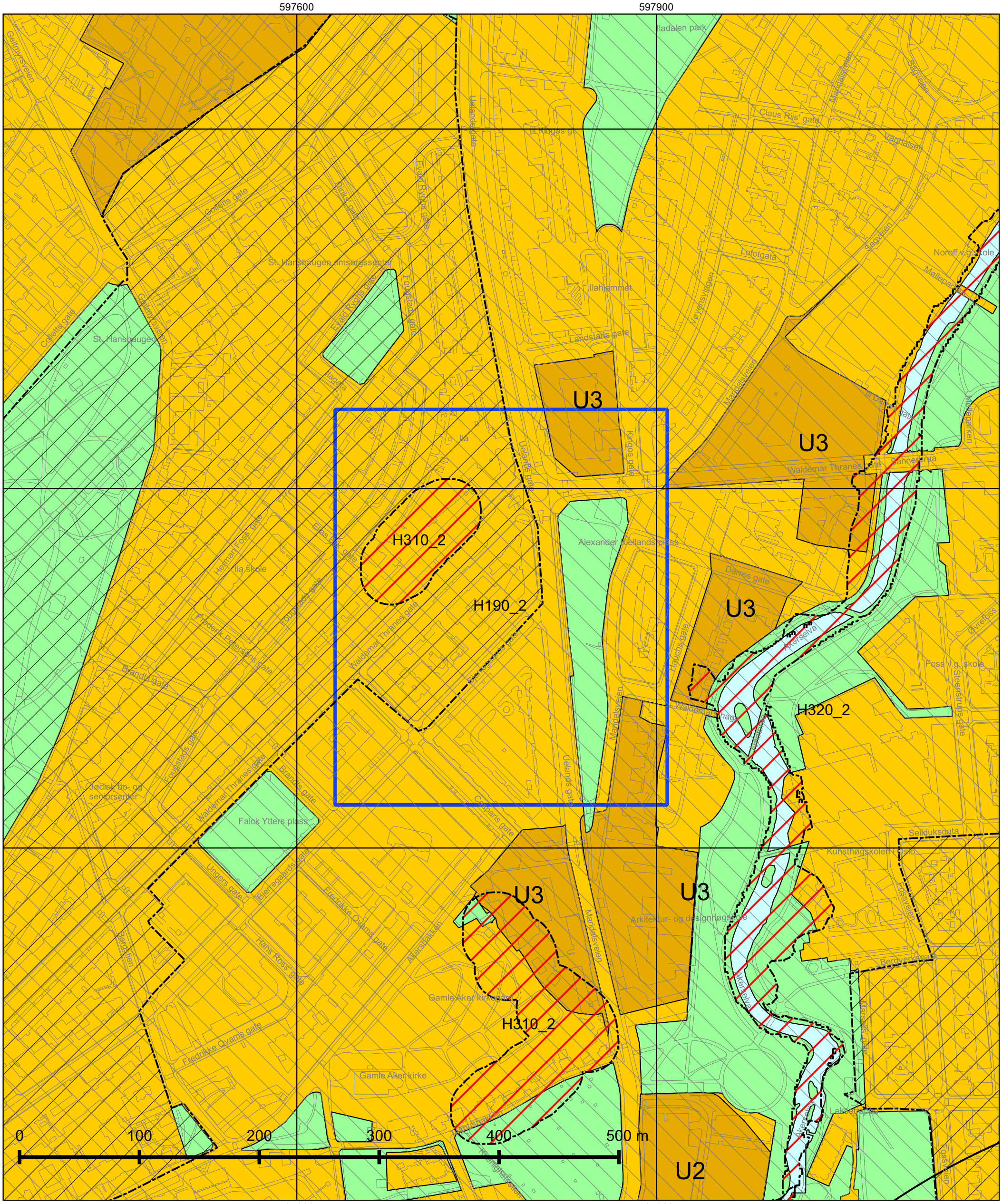


Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bygningens avgrensing i beb. plan
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring



Eksisterende tre som skal bevares


597600
597900
6645000
6644700
6644400
U3
U3
U3
U3
U2
H310_2
H190_2
H320_2
H310_2
Gellmyrsveien
Colletts gate
St. Hanshaugen
St. Hanshaugen omsorgssenter
Evald Rygh's gate
Foldstads gate
Ullevålsgata
Ila skole
Ilahjemmet
Landstads gate
Kingos gate
Ullevåls gate
Ila
Ilaparken
Claus Riis' gate
Lofotgata
Vøyensvingen
Marcus Thranes gate
Sagveien
Vaghalsen
Nordre gate
Nordre gate
Nordre gate

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.01.2021
	201815448 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	BJERREGAARDS GATE 68 B OG 68 D	Eiendom:	218/83//
Tiltakshaver:	AS BJERREGAARDS GATE 68, v/ Hans Erik Hauge	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bjerregaards gate 68 B Og 68 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 11.01.2020.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
AS BJERREGAARDS GATE 68, v/ Hans Erik Hauge, c/o Brækhus Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO

250.98

Anmeldelse Berigning Tegninger

2135/98 2739/98 2874/98 3339/98 3372/98

Expeditions-Dokument I

angaaende 2 Vaaningshuse for- og Bag-bygning

paa Matr.-No. 68. Bjerregaards Gade

Indleveret d 29de Juni 1898 Attesteret

EXPEDITIONS KONTORET CHRISTIANIA 552/98

Undertegnede Direktionen for Reguleringsvæsenet og Opmaalingsvæsenet med Branddirektionen erklærer at have gjort sig bekjendt med Tegningen til Bygninger paa Matr. No. 68 Grønlands Gade, Bjerregaards Gade, og intet Væsentligt at have at erindre mod nærværende Forslag til Bygningernes Anbringelse paa Tomten, saavidt disse Vedkommende angaar.

Christiania den 30te Juni 1898

O. Bjelke Hattermann

233/98

Intet at bemærke

Kra 1ste Juli 1898

Hansen Lieut

102/98

Gadens Bredde er 15,70 Intet at bemærke.

d 4/7 1898

Theodor Gallis

Oversendes den ærede Sundhedskommission til Erklæring.

Kristiania 5te Juli 1898

O. Bjelke Hattermann

Undertegnede bekræfter herved at have adgang til Beboelsesrummene i Bygningen og ligeledes Klosetbygningen, naar

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utskifting vinduer og dører.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bjerregaardsgate 68		**78/2100**

Byggherre

Time Recorder & Co A/S
Bjerregaardsgate 68

OSLO 1

Ansvarshavende

PMB/TL

Dato

23.juli 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16. ANDVORD.

A N M E L D E L S E .

Tegning

Ferdig attestert 15/6 39 N.D.

BYGNINGSCHEFEN
Saks.nr. 97/39
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. av soppskade

på matr.-nr. 68 Bjerregaards gate.

Innlevert 18. januar 1939. Attestert

...

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 19-1-1939.

G. Alexandersen

GM/TB

Ad: 68. Bjerregårdsgate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Alt av sopp infisert mur- og treverk må fjernes og erstattes med nye, friske materialer.

Helserådet må varsles for besiktigelse, når skaden er tilstrekkelig avdekket.

Oslo helseråd den 24. januar 1939.

Etter fullmakt.

Bygn.-Chefens Kt.
Mottatt 26 JAN ...

Ad. til innstilling
Oslo 26/1 39.

Arnr
1. Tegn

BYGNINGSCHEFEN
OSLO

Nr. 1205 / 34

/

Ferdig attestert 28/2 - V 1934

Ekspedisjons-Dokument

angående Støpning av ana og bystabbe

på matr.-nr. 68 Bjerregårdsgate

Innlevert 4 juli 1934 Attestert

N. D. til innstilling.

5/7 34

V

Arkitektkontoret
s/bm

N/MS.
J.nr. 1205/1934.

Ad: 68 Bjerregaardsgate.

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo den 7. juli 1934.

G/AW.

Ad: 68 Bjerregårdsgate, jnr. 1012/34.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Anmeldelsen anbefales. Åresens bunn må ha fall til sluk.

Oslo helseråd den 12. juli 1934.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens kontor
mottatt 13 JUL. 1934

ANMELDELSE
3 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
N/B.D.J. nr. 4561/48.

Ferdig attestert 11/3-1953

Ekspedisjons-Dokument

angående rep. av balkonger

på matr.-nr. 68 Bjerregaardsgate

Innlevert 25. sept. 1948. Attestert 10/3-53

Sendes Ingeniørkontoret.

Oslo, den 27. sept. 1948.

Holger Hansen

Tilbakesendes.
Jfr bl. 1/2, bygn. ag begr. av nytt balkongdekke, intet vesentlig å bemerke!

Oslo 28/9 48.
pr Pettersen

Vestre DISTRIKT

til innstilling.
til utfærdelse i anl. bl.

Oslo, bygningsgjennomsynskontoret 29/9 1948

K. Gjesdal

SKJ B. 4 2500 - 48 Stavre

NB 913
1932.

Anmeldelse
Tegning

Ferdig attestert 24/6 - 1932

Ekspedisjons-Dokument

angående innmeldelse for vannklosetter

på matr.nr. 68 Bjerregårdsgate.

Innlevert 6 juni 1932 Attestert

Anmelder Oslo helseråd

Oslo den 6te juni 1932

O. Rolland

GM/TW.

Ad: 68 Bjerregårdsgate, jnr. 914/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges og klosettrummene opvarmes.

Oslo helseråd den 11. juni 1932.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens kontor
mottatt 13 JUN 1932

R. d. til anmeldelse
Oslo 4/6-32
Olsnæs

A N M E L D E L S E .

N.D. 1969/37

1 skrivelse
2 bl. tegninger

Ferdig attestert 16-1940

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. modeforretning

på matr.nr 68 Bjerregaards gate

Innlevert 4.nov.1937 Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 6-11-1937

F.S. Christensen

GM/VW.

68 Bjerregårdsgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Oslo helseråd den 13. november 1937.

Efter bemyndigelse

Stempel
15 NOV. 1937

F.d. til innstilling.
Oslo 15. nov. 1937 F.S. Christensen

ANMELDELSE
3 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
N/B.D.J. nr. 4561/48.

Ferdig attestert 11/3-1953

Ekspedisjons-Dokument

angående rep. av balkonger

på matr.-nr. 68 Bjerregaardsgate

Innlevert 25. sept. 1948. Attestert 10/3-53

Sendes Ingeniørkontoret.

Oslo, den 27. sept. 1948.

Holger Hansen

Tilbakesendes.
Jfr bl. 1/2, bygn. ag begr. av nytt balkongdekke, intet vesentlig å bemerke!

Oslo 28/9 48.
pr Pettersen

Vestre DISTRIKT

til innstilling.
til utfærdelse i anl. bl.

Oslo, bygningsgjennomsynskontoret 29/9 1948

K. Gjesdal

SKJ B. 4 2500 - 48 Stavre

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Eigil Ramsfjell Siv. Ark.
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

Dato: 27 MAI 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200207726-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Flatland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 68	Eiendom:	218/83/0/0
Tiltakshaver:	Kristofer Solvang	Adresse:	P.b. 2508 Sollie, 0255 OSLO
Søker:	Eigil Ramsfjell Siv. Ark.	Adresse:	Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Endring

for Hans Arne Bø
Eli Frøystadvåg Aubert
seksjonsleder

Marianne Flatland
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

N 9

2130
31

BYGNINGSCHEFEN
O.I. No.
OSLO

Anmeldelse
bygning

Ferdig attestert 23/12-1931

Ekspedisjons-Dokument

angående bruksforandr. av lokale og leilighet til skomaker-verksted

på matr.-nr. 68 Bjerregaardsgate

Innlevert 16 desember 1931 Attestert

Omsendes Oslo helseråd

Oslo den 16de desember 1931

B. Hellund

Ad. 68 Bjerregårdsgate.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontrol.

Verkstedet må ventileres.

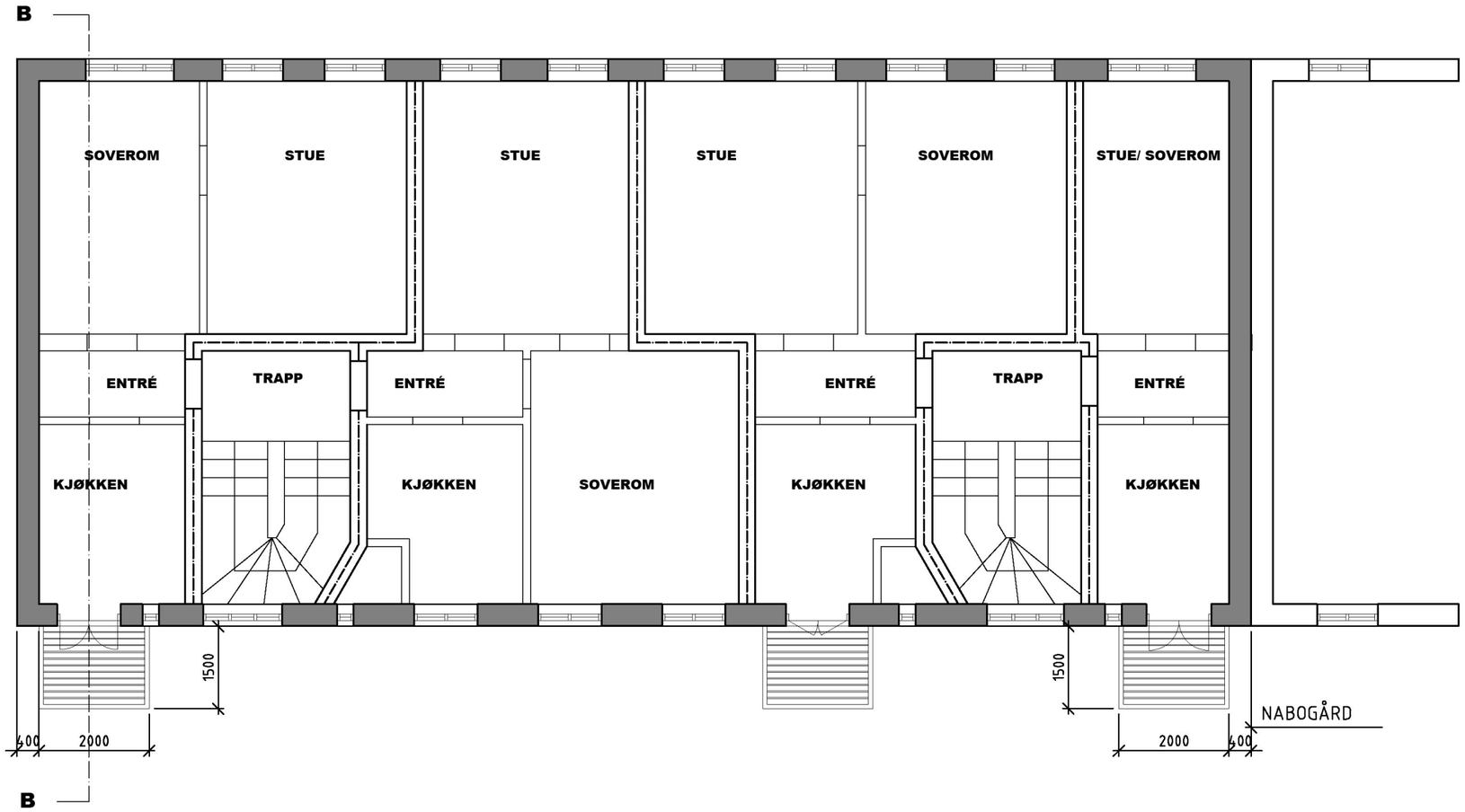
Oslo helseråd, den 21 desember 1931.

Efter bem.

Byg. Inn.: 22 DEC. 1931

Ant. til innkalling
Oslo 23/12 31
Ellingsen

Overlæreren for brandvesenet har intet imot tiltalen
Oslo 23/12 31.



FASAD 2

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	BJERREGAARDS GATE 68 B-D			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2			
Orginaldato 21.04.2020	Tegnet av ALF Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign	Målestokk 1:100	Revisjon
Tegningsnr B1825-01				
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett			

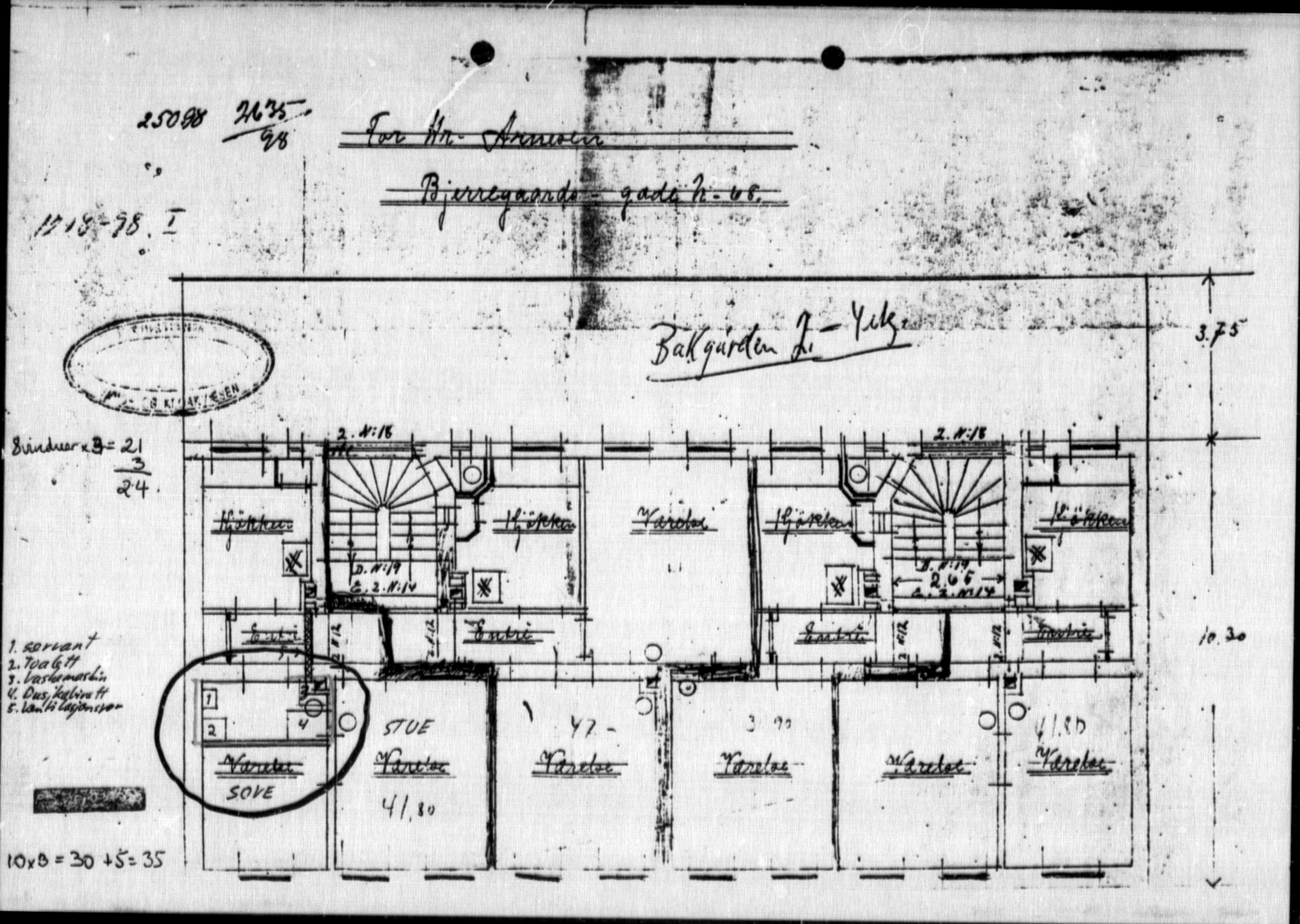
Balkongteam as
Trondheimsveien 426
0953 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 25 15 75
+47 22 25 15 74
NO 979546483 MVA
Bankgiro 50050675800
www.balkongteam.no
Kopr Fredrik Gronberg

25098 2675/98

For Hr. Arnesen

Bjerregaards - gade 2 - 6B.

1718-98. I



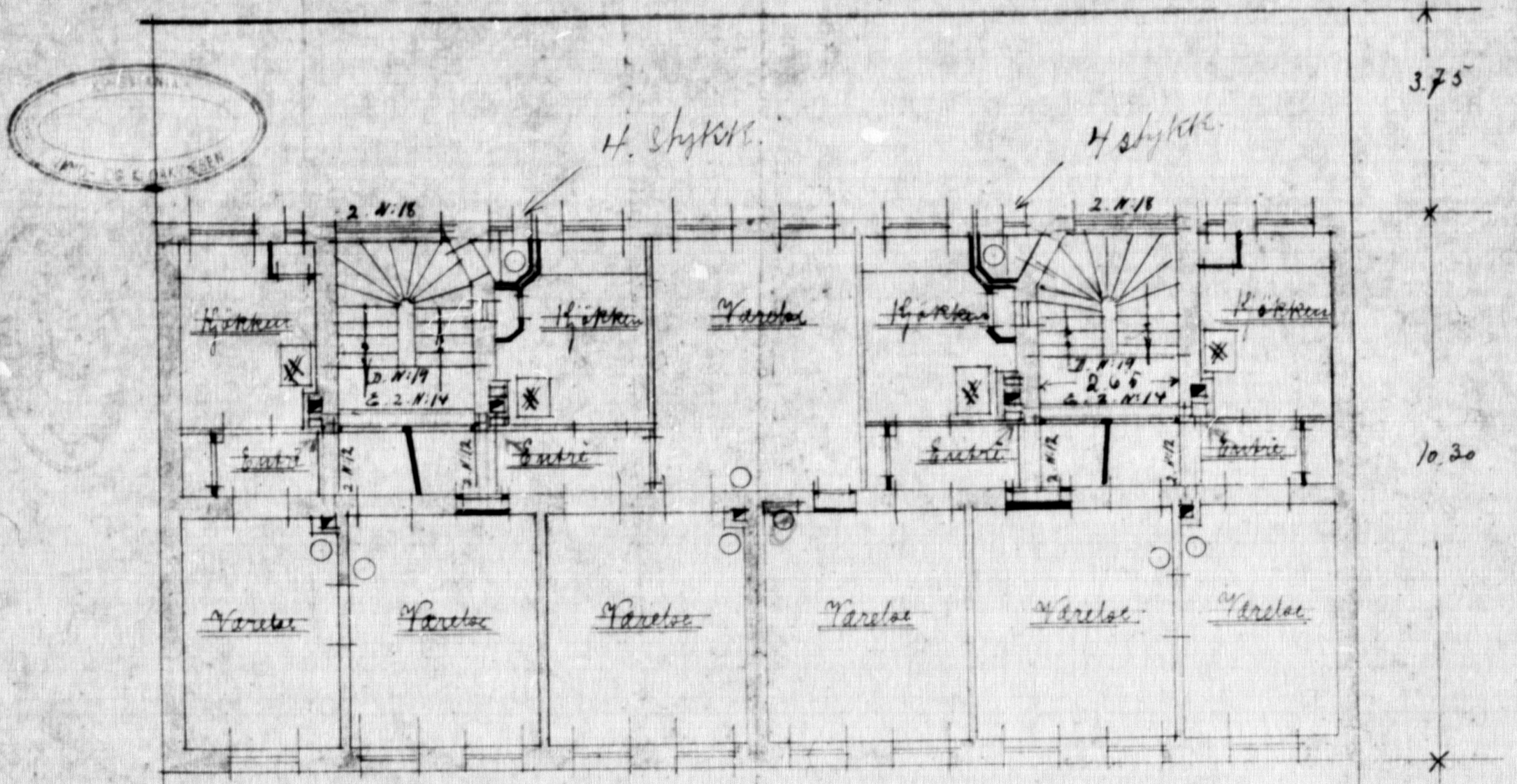
2508 2625/98

For Hr. Arnesen

Bjerregaards-gade Nr. 68.

1218-98 I

-19-



Plan af II, III og IV Etg.

Plan af II, III og IV Etage.

Fonds Forcesen

Bernegaard - qd. N°-68

2200

3635

3645

3650

N. 20

2200

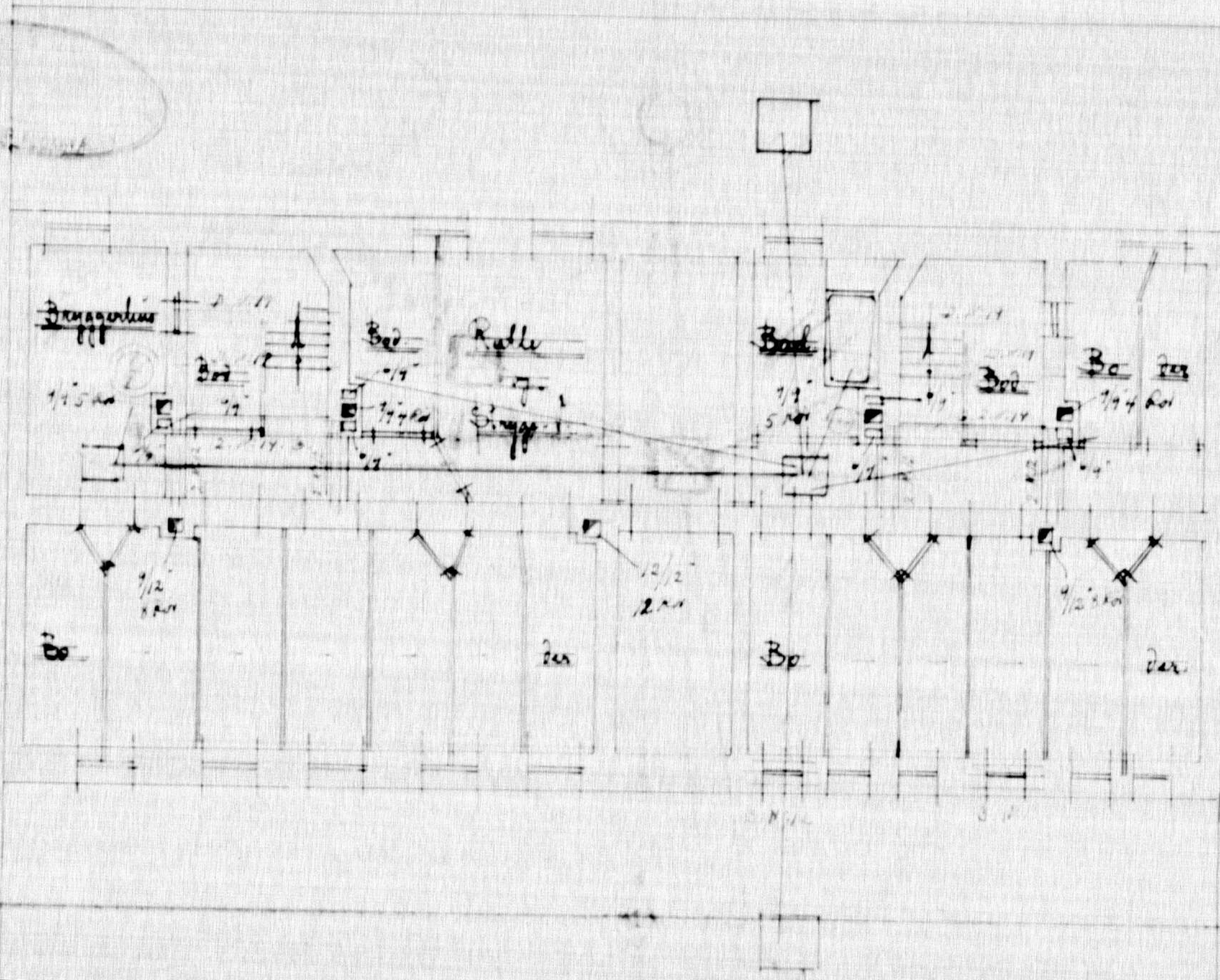
Bernegaard - qd

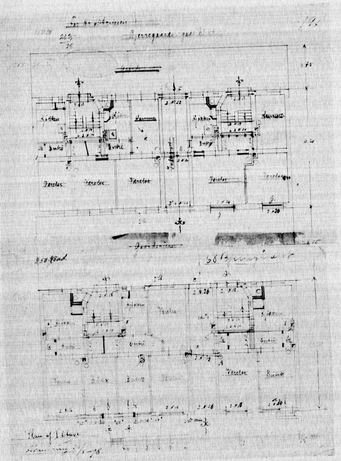
1500

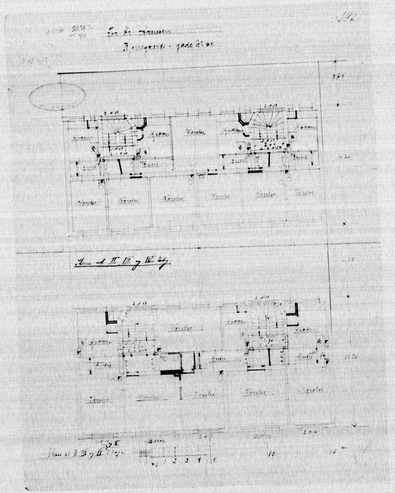
Situationsplan

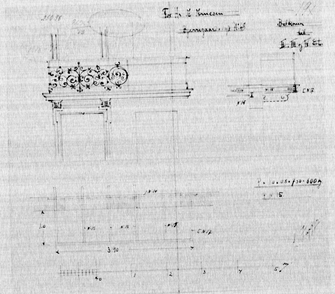
For Hr Jørnessen

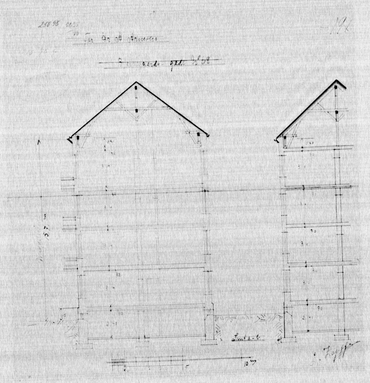
Kierkegaards-gade. N°68.

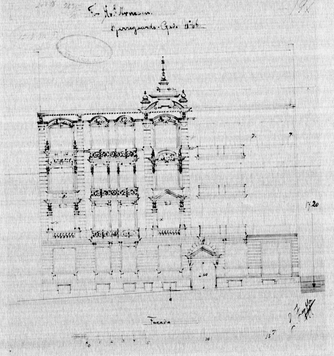


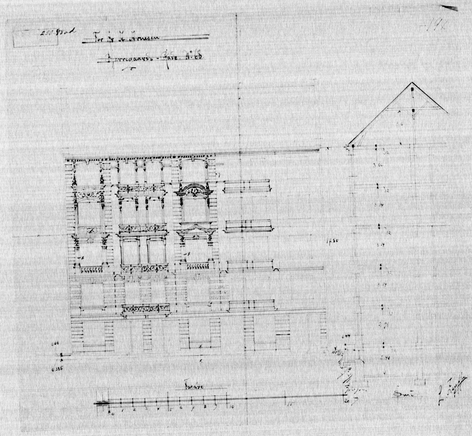












enova

Energiattest



Adresse **Bjerregaards gate 68D, 0174 OSLO**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296481**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80536062**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **83**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **258,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **258,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 356 kWh**

Bjerregaards gate 68D, 0174 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjerregaards gate 68D, 0174 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig 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 parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. 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:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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. PLUSSdekningen 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 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

HELP

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.