

Bjerregaards gate 16A



Velkommen til

# Bjerregaards gate 16A



Salgsoppgaven produsert 10. juni 2024

# ST.HANSHAUGEN

## En sjarmerende og utrolig lys 3-roms selveier med arealeffektiv planløsning | Vinduer 2020 | Attraktiv beliggenhet!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 390 000,- |
| Fellesgjeld | 274 249,- |
| Omkostninger | 142 980,- |
| Totalpris | 5 807 229,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 6 255,- |
| BRA-i | 46 kvm |
| Totalt BRA | 52 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1892 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Silje Heggø |
| Telefon | 901 33 890 |
| E-post | s.heggo@nordvikbolig.no |




ESTHÉTIQUE DE L'ART



## Kort fortalt

- Silje Heggø v/Nordvik har gleden av å presentere Bjerregaards gate 16A! En utrolig lys og arealsmart 3-roms beliggende i populære omgivelser på St.Hanshaugen. Leiligheten har en gjennomgående og meget god planløsning, med store vindusflater som slipper inn et nydelig lysinnslipp. Det er åpen stue-/kjøkkenløsning, to gode soverom og flislagt bad. Her bor du i attraktive omgivelser rett ved parken, kaféer og kollektivtransport.

- Arealeffektiv
- Takhøyde på 2,8 m
- Store vinduer fra 2020
- Gjennomgående planløsning
- Varmtvann og internett inkl. i fk
- Attraktiv beliggenhet på St.Hanshaugen
- Umiddelbar nærhet til parker, kaféer og off.kom

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 46 kvm |
| BRA-e: | 6 kvm |
| Totalt BRA: | 52 kvm |

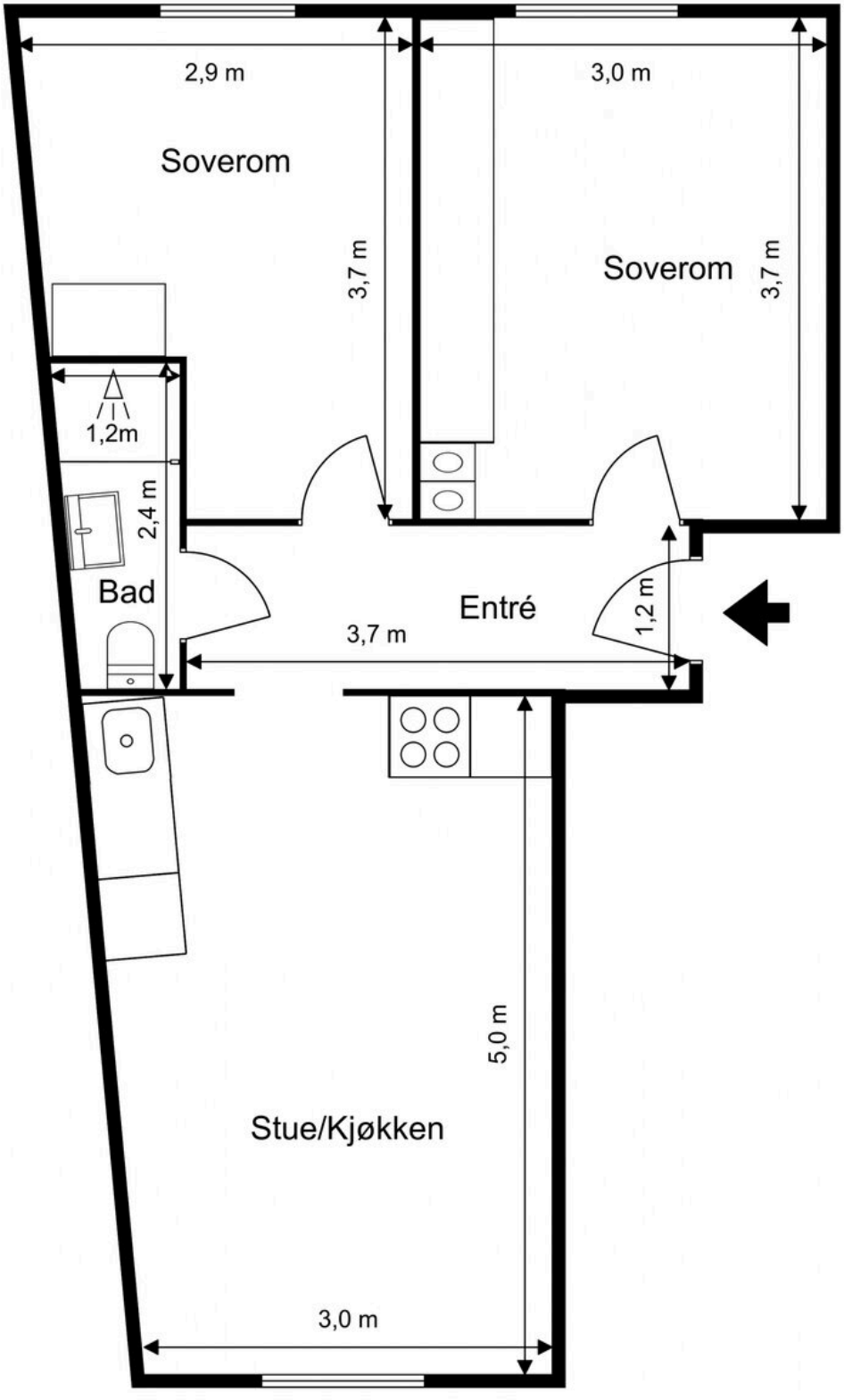
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 46 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

# Bjerregaards gate 16A

## 3. Etasje



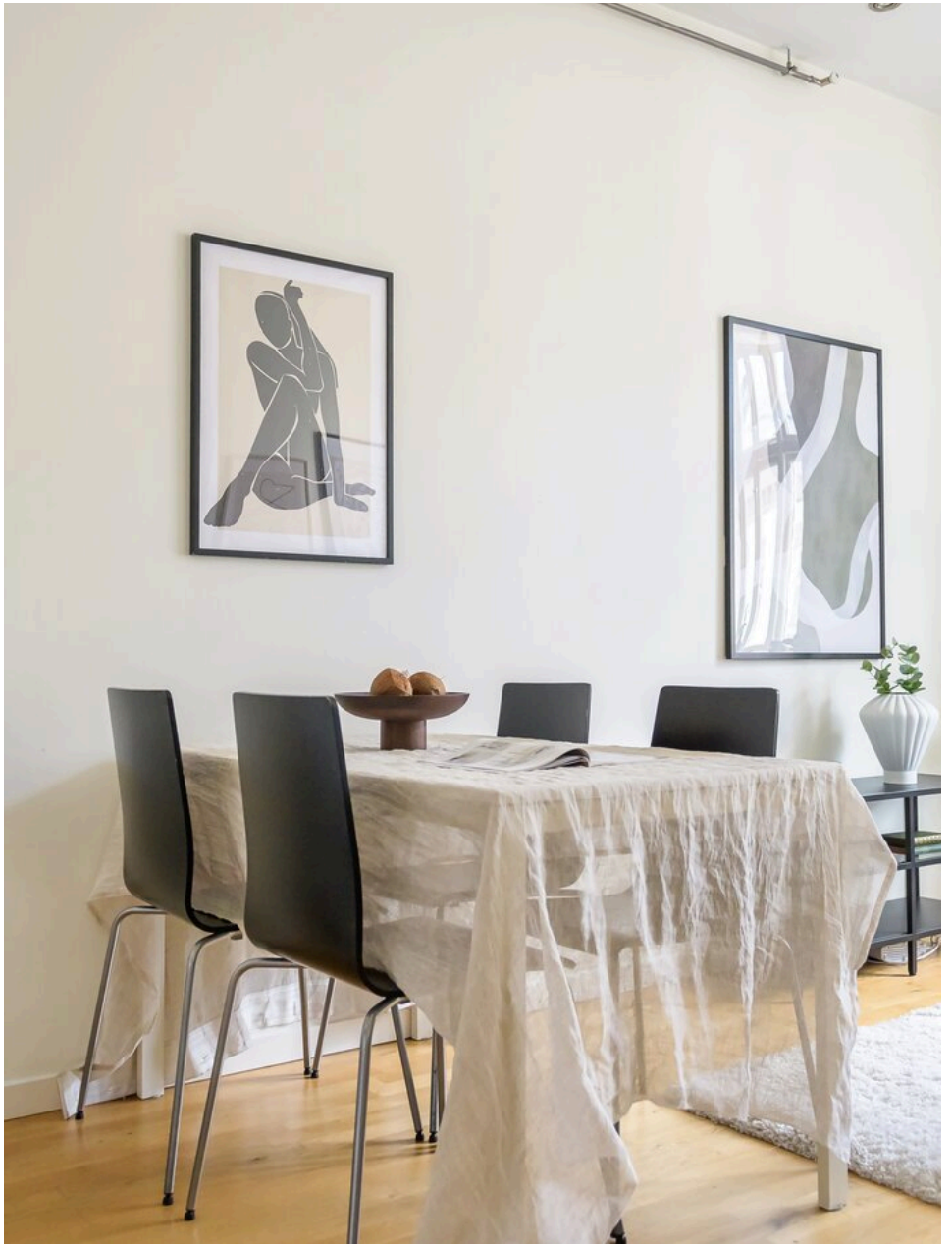



ESTHÉTIQUE DE L'ART

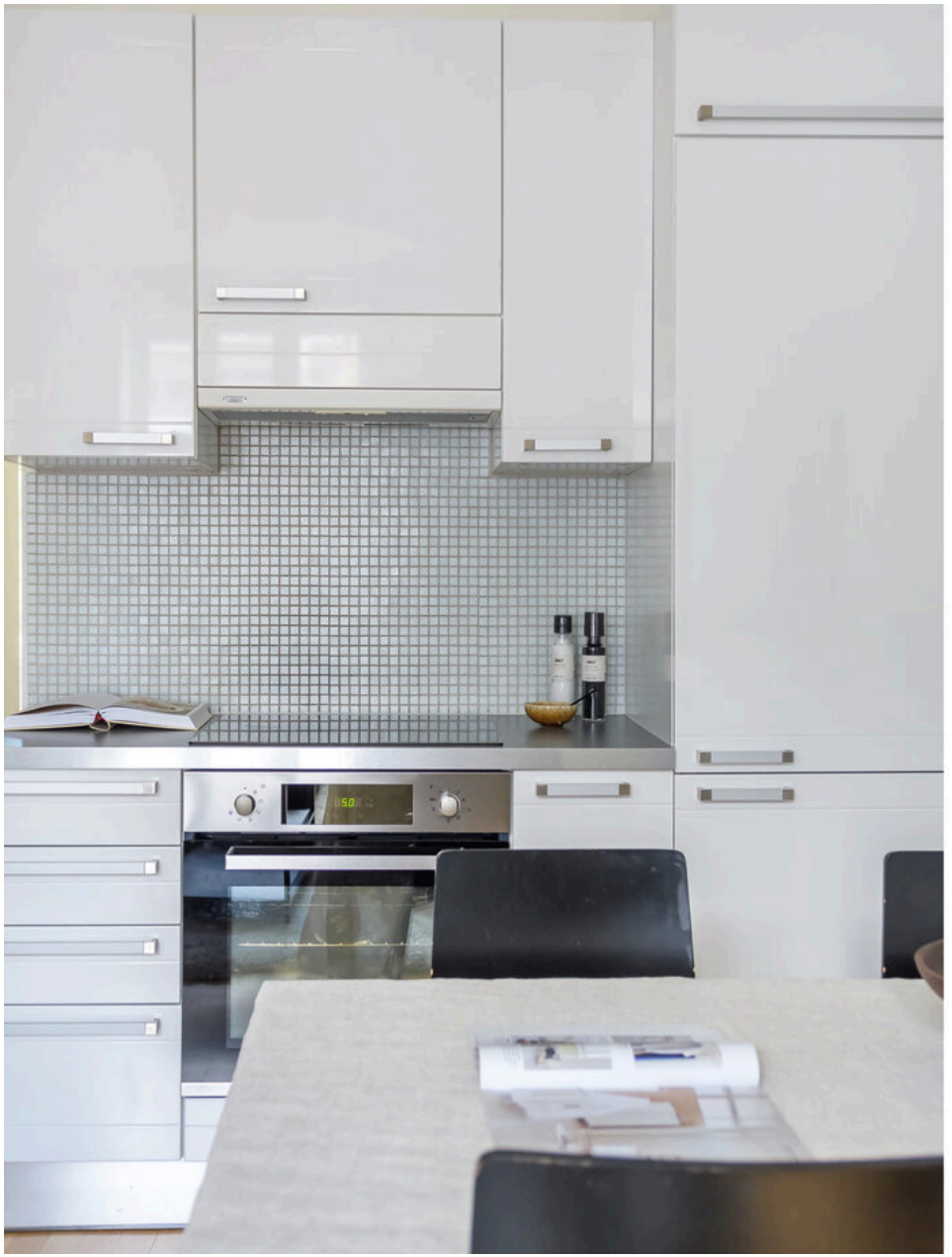















WILLIAM MORRIS


WILLIAM MORRIS
LARKSPUR






WILLIAM MORRIS


WILLIAM MORRIS
ARTS & CRAFTS PIONEER














NR 16
BJERREGAARDSGT
PARKERING
FORBUDT
Ut-/ innkjøring
dag og natt

# Bjerregaards gate 16A

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 392 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Ila skole (1-7 kl.)** | 549 elever, 28 klasser | 7 min 0.5 km |
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)** | 509 elever, 26 klasser | 11 min 0.8 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)** | 365 elever, 22 klasser | 13 min 0.9 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)** | 406 elever, 30 klasser | 13 min 0.9 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 412 elever, 25 klasser | 21 min 1.6 km |
| **Oslo katedralskole** | 560 elever, 21 klasser | 6 min 0.4 km |
| **Edvard Munch videregående skol...** | | 9 min |

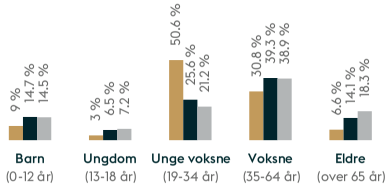
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **St. Hanshaugen** | Linje FB5A, FB5B, 21, 37 | 3 min 0.2 km |
| **Holbergs plass** | Linje 17, 18, 19 | 9 min 0.7 km |
| **Stortinget** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 17 min 1.3 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 19 min 1.4 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 8 min 2.5 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Den Jødiske barnehage (1-5 år)** | 29 barn | 3 min 0.2 km |
| **Akersbakken barnehage (1-5 år)** | 39 barn | 5 min 0.4 km |
| **Katta barnehage (1-5 år)** | 60 barn | 5 min 0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Gamle Aker/St. Hanshaugen | 4 172 | 2 820 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

### Naboskapet

Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Falck Ytters plass | 4 min |
| Oslo katedralskole | 5 min |
| Fresh Fitness St. Hanshaugen | 4 min |
| SiO Athletica Vulkan | 9 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

### Serveringstilbud

Meget bra 86/100




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bjørvika kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Informasjon

# Bjerregaards gate 16A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
34-0079/24

### Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse
Bjerregaards gate 16A, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 58, snr 12 i Oslo kommune

### Selgere
Per Christian Bjørge
Ann Helen Bjørge

### Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)
274 249,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 664 249,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
141 600,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
142 980,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
155 980,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 807 229,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 820 229,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1892

### Etasje
3

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 52 kvm

**Beskrivelse:**
3. etasje:

BRA-i: 46 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 46 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Innhold

Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder:

Entré, bad, åpen stue-/kjøkkenløsning og to soverom.

Tilgang til fellesvaskeri etter gjeldende regler.

Det disponeres en kjellerbod på 6 $m^2$.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Standard

Entré
Lys entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen har plass for oppheng av jakker og oppstilling av sko.

Stue
Den innbydende stuen har et stort, flott vindu som gir et nydelig lysinnslipp i rommet. Stuen har en arealsmart planløsning, som gir gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord og annet møblement. Stuen har en generøs takhøyde på 2,8 meter som gir en luftig romfølelse.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, som bidrar til den luftige romfølelsen. Kjøkkenet er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass, for både matlaging og oppbevaring. Det er hvit, glatt kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og overliggende oppvaskkum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøl-/fryseskap. Ventilator med kullfilter over stekesonen.

Bad
Lyst og pent bad med flislagte overflater, samt gulvvarme. Badet er innredet med lyse fliser som gir et stilrent uttrykk. Innredningen består av servant i skapseksjon for oppbevaring og gulvmontert toalett, samt dusjhjørne.

Soverom
Det er to gode soverom i leiligheten, hvor begge er malt i lyse farger. Hovedsoverommet er romslig med plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord på hver side. Det er satt inn stort garderobeskap som gir godt med oppbevaring for klær og andre eiendeler.
Det andre soverommet er også godt, med plass til seng og garderobeskap, eventuelt pult.

## Parkering

Parkeringsplassene i garasjen er organisert i egen næringsseksjon nr. 17. For garasjesameiet gjelder egne vedtekter/avtale mellom de ideelle eierne i denne.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Noen løse fliser i 2015 - tatt opp med utbygger - som utbedret - ingen etterfølgende problemer observert H.R Eeindomsutvikling utførte arbeidet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei, utbygger gjorde det ved ombygging av leiligheter fra store til mindre H.R Eiendomsutvikling.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, ikke i min eiertid, men i forbindelse med ombygging av større leiligheter til mindre.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H.R Eeindomsutvikling Bygget om til mindre leiligheter - dvs. delt opp opprinnelige i mindre enheter.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, ikke sprekker el. Men det ble reparert noen løse fliser - som nevnt under punktet om utført arbeide.

Offentlige og private forhold

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: takstrapport - 2024.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? takstrapport 2024

## Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug

## Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 21.04.2026.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning, generelt:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags glass fra 2020.
- Innerdører i hvit malt utførelse.
- Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.

Overflater:
- Vegg: Malte overflater, fliser.
- Gulv: Parkett, fliser.
- Tak: Malte overflater. Takhøyde på 2,80 meter.

Bygningsdeler med TG2:
- Kjøkken, overflater og innredning: Det registreres misfarging i fugemasse på overgang oppvaskkum-benkeplate som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).
- Kjøkken, avtrekk: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
- Vannledninger: Det antas at stoppekran er i vannfordelerskap på det lille soverommet. Det var ikke nøkkel til fordelerskap på befaringen.
- Elektrisk: Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
- Ventilasjon: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
- Våtrom, overflater: Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 $m^2$ og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Lister og dør har fuktsvellinger i nedre del, er også malingsavflassing på lister. Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).
- Våtrom, sanitærutstyr: Det er fuktsvellinger pga. vannsøl, på baderoms innredningen.
- Våtrom, ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Vær oppmerksom på: Brannslukningsapparatet er over 10 år og det bør kjøpes nytt.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med elektriske panelovner og gulvvarme på badet.

Felles varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 255,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer varmtvann, internett, nedbetaling av fellesgjeld, styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold.
Herav:
- Felleskostnader: 6.056,40,-
- Tv /Bredbånd 199,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnaden.

### Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 287 687,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 893 212,- pr. 2022

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Bjerregaardsgate 16 Sameie, orgnr. 914638534

### Om sameiet

Sameiet består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

- 2 utvendige parkeringsplasser i gårdsrommet er seksjonert som fellesareal. Utbygger har allikevel eiendomsretten og kan selge eller tildele disse til seksjoner i sameiet.

Vedtatt på generalforsamling 2024:
- Ekstraordinær innbetaling på kr. 160 000,- fordelt på 16 enheter etter fordelingsnøkkel.
- Installasjon av avtrekksvifte på bad som betales av hver enhet. Mange enheter er plaget med fukt, grunnet dårlig avtrekk på badet. Styret har funnet et firma som kan legge ett samkjørt system med mekanisk avtrekk, med en kostnad på 8 000 per leilighet. Hver enkelt leilighet betaler det selv.

### Forretningsfører

OBOS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 274 249,-pr. 15.04.2026
Avdrag: Kr 0,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207886475
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 3 325 724,00
Innfrielsesdato: 30.06.2050

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207886475
Restsaldo: 274 249,33
Kapitalkostnader: 1 930,62
Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 274 249,33,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue
Kr 7 656,- pr. 31.12.2023

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets regnskap og budsjett ligger vedlagt.

### Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

### Dyrehold
Det er tillatt å ha husdyr.

### Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 1600309

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 590 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

### Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Se http://www.nrpa.no for info.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Suveren beliggenhet på St. Hanshaugen. Leiligheten ligger få meter fra parken på St. Hanshaugen. Kort vei til det meste av bydelens fasiliteter, som butikker, kaféer, nisjebutikker og restauranter.

I nærområdet finner man Kiellands Hus, som er et trivelig lite nærsenter ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskvaredisk, Vinmonopol, bokhandel og apotek. Her kan du også få et smakfullt og sunt måltid hos Go'Bento Sushi. For mer informasjon, se www.kiellandshus.no. På Kiellands plass finner man også hyggelige spisesteder som f.eks. Tranen, Gutta fra calcutta, Colonel mustard, Kasbah m.m.

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

Det ligger også flere sjarmerende nisjebutikker i området. Blant annet Gutta på Haugen, den økologiske helsekostbutikken Røtter og klesbutikken Kool Kidz. Hyggelige kafeer og restauranter som Java, Smalhans, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Baker Hansen samt Tranen med Åpent Bakeri (www.tranen.no) er også å finne i området.

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

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

Svært godt kollektivtilbud (21-, 33-, 54-, 34- og 37-bussen) i umiddelbar nærhet. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka.

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- Utskiftning av vinduer datert 03.11.2020
- Oppdeling fra 7 til 16 leiligheter datert 22.03.2013

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker
Bjerregaardsgate 26 A - Bruksendring fra næring til bolig - U0101. Saksnummer 202315145
Waldemar Thranes gate 21 - 30 og Bjerregaards gate 28 - 30 - Riving av brannbalkonger mot gårdsrom. Saksnummer 201208128
Bjerregaards gate 22 - Oppføring av balkonger. Saksnummer 201011486
Bjerregaards gate 20 B - Loftsutbygging, utvidelse av eksisterende boenheter under. Saksnummer 202305283
Bjerregaards gate 11 - Oppføring av bygg med ni boenheter. Saksnummer 202119225
Bergstien 2 A - B - Rehabilitering av bolig med fasadeendring. Saksnummer 200708261
Waldemar Thranes gate 18 - Loftsutbygging. Saksnummer 202202994

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/58/12:
20.03.1953 - Dokumentnr: 300887 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1960 - Dokumentnr: 519062 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2014 - Dokumentnr: 202886 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/597

## Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med

mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 965,-
Finn.no opprykk kr. 4 900,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 875,-
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 2 300,-
Infoland - Seksjonering med vedtekter ca. kr. 446,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 123,-
Utlegg boligstyling kr. 21 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 154 285,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. april 2026

## Ansvarlig megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

## Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Bjerregaards gate 16A

# Bjerregaards gate 16 A 0172 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1892
BRA: 52 m²
BRA-i: 46 m²
Rapportdato: 21.4.2026 (Gyldig til 21.4.2027)

### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 5 | 7 | 0 | 0 |

Supertakst
GNR: 218 BNR: 58 SNR: 12
Mathias Walla Brandshaug
FIDENS AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Bjerregaards gate 16 A
0172 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42194

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

### Utvidet el-kontroll

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Kjøkken - Overflater og innredning | |
| Kjøkken - Avtrekk | |
| Vannledninger | |
| Ventilasjon | |
| Våtrom - Overflater | |
| Våtrom - Sanitærutstyr | |
| Våtrom - Ventilasjon | |

### Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år | |
| Brannslukningsapparatet er over 10 år og det bør kjøpes nytt. | |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**21.4.2026**

Rapportdato
**21.4.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Ann Helen Bjørge**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Per Christian Bjørge**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



## Informasjon om boligen

Adresse: **Bjerregaards gate 16 A, 0172 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **218** Bruksnr: **58** Festenr:
Seksjonsnr: **12** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1892**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

# 5. Arealinformasjon



Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | **46** | **46**<br>Romfordeling:<br>Entre, stue/kjøkken, bad og 2 soverom. | **0** | **0** | **0** |
| **Kjeller** | **6** | **0** | **6**<br>Romfordeling:<br>Bod. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **52** | **46** | **6** | **0** | **0** |

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
|---|
| Vinduer med 2-lags glass.<br>Innerdører i hvit malt utførelse.<br>Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB. |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer fra 2020. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |

## 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-1** |

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 8 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Ja |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-2** |
|---|---|

Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ettgreps blandebatteri fra FM Mattsson. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Det registreres misfarging i fugemasse på overgang oppvaskkum-benkeplate som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper). Dette er mer estetisk men kan forverre seg over tid med liggende fukt.
Det registreres fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten der oppvaskkum og oppvaskmaskin er. Dette kan føre til videre oppsprekking, delaminering, råte i underliggende materialer og svekkelse av styrken.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Utbedring av påpekte avvik anbefales.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |
| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-2** |

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av boligen) over stekesonen. Kullfiltre fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og må eventuelt avklares med styret.

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Ja |
| Brannslukningsapparatet er over 10 år og det bør kjøpes nytt. | |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Anlegget er fra 2015 når bygget ble gjort om til flere mindre leiligheter. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** — TG-1

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

## 6.6 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Anlegget er fra 2015 når bygget ble gjort om til flere mindre leiligheter. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Ja |



**Oppsummering av vannledninger** — TG-2

Det antas at stoppekran er i vannfordelerskap på det lille soverommet. Det var ikke nøkkel til fordelerskap på befaringen. Dette kan føre til tregere stengning av vann ved en eventuell lekkasje.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannfordelerskap må åpnes og kontrolleres.

## 6.7 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Ikke besvart |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Ikke besvart |

Oppsummering av elektrisk

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

| | |
|---|---|
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.8 Varmtvannsbereder: Felles anlegg i kjeller.

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Vaskerom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2 x 2008 og 1 x 2023 | |
| Størrelse | |
| 2 x 300 og 1 x 282 liter. | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | TG-1 |

## 6.9 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Ingen ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| **Oppsummering av ventilasjon** | TG-2 |

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Manglende ventilasjon (kun vinduslufting) gir dårlig luftutskiftning som øker fuktighet, kondens og reduserer inneklimaet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Klaffventiler på yttervegg eller spalteventiler i vindu anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.



## 6.10 Våtrom



### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Badet er fra 2015 når bygget ble gjort om til flere mindre leiligheter. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | TG-2 |

Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Lister og dør har fuktsvellinger i nedre del, er også malingsavflassing på lister. Dette kan føre til videre oppsprekking, delaminering og råte i underliggende materialer.

Det registreres misfarging i takplate i dusjen, fugemasse og flisefuger dette kan skyldes høy luftfuktighet som ikke blir trukket ut av rommet. Det er sprekker i skjøtene tiltakplatene. Dette kan føre til større merker og reduksjon i styrken på materialet vis det ikke utbedres.

**Anbefalte tiltak overflater**

Utbedring av påpekte avvik anbefales.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |

| | |
|---|---|
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-1** |
|---|---|
| Klemring og membran er synlig men på grunn av flislim er det ikke synelig overgang mellom membran og sluk. | |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Utstyrt med naturlig avtrekk, åpen dusj og servantskap med ettgreps blandebatteri fra FM Mattsson. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-2** |
|---|---|
| Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Dette kan føre til videre oppsprekking, delaminering, råte i underliggende materialer og svekkelse av styrken. | |

| **Anbefalte tiltak sanitærutstyr** |
|---|
| Fuktskade i servantskap bør utbedres. |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-2** |
|---|---|
| Det er monter avtreksvifte i rommet men ved funksjonstestet med dopapir registreres det svakt sug. Dette kan føre til høy luftfuktighet i rommet og misfarging/sverte i overflater på materialer. | |

| **Anbefalte tiltak ventilasjon** |
|---|
| Kanaler bør renses og effekt på motor bør kontrolleres for å skape mer sug. |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
|---|---|
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom inn mot dusjsonen.<br><br>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. | |

## 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- **Rom under terreng**
- **Balkong, terrasse, platting**
- **Takkonstruksjon og loft**
- **Vannbåren varme**
- **Varmesentral**

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Ann Helen Bjørge | 9578-5995-4-3206045 | 2026-04-19 09:49:21 |
| Per Christian Bjørge | 9578-5998-4-1007448 | 2026-04-23 09:13:35 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. apr. 2026

Oppdragsnummer
34-0079/24

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Bjerregaards gate 16A, 0172 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bjørvika

**Selgere**
Ann Helen Bjørge, Per Christian Bjørge

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
10. juni 2015

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: vet ikke
Forsikret i: via sameiet

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Noen løse fliser i 2015 - tatt opp med utbygger - som utbedret - ingen etterfølgende problemer observert H.R Eeindomsutvikling utførte arbeidet

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Nei

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Utbygger gjorde det ved ombygging av leiligheter fra store til mindre H.R Eeindomsutvikling

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**Eventuell kommentar:** ikke i min eiertid, men i forbindelse med ombygging av større leiligheter til mindre

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**
Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**
Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** H.R Eeindomsutvikling Bygget om til mindre leiligheter - dvs delt opp opprinnelige i mindre enheter

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**
Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**
Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**
Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei



## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
Ja

**Beskriv:** ikke sprekker el. Men det ble reparert noen løse fliser - som nevnt under punktet om utført arbeide

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**
Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** takstrapport - 2024

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** takstrapport 2024

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

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

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**
Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**
Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**
Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**
Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**
Nei



**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**
Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**
Ja

**Beskriv:** det var et sluk i terrassen over soverom nærmest inngang som gikk tett - det ble lekkasje inn i soverommet - oktober 2020 utbedret av Polygon - sanerte - åpnet taket partielt og reparerte - ingen tegn til skader etter dette. nabo tvers over gaten har søkt om å oppføre eiendom - har - etter det jeg har forstått fått avslag flere gange

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 34-0079/24**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Per Christian Bjørge** | **2026-04-23** | **Ann Helen Bjørge** | **2026-04-19** |
| Identifikasjon | | Identifikasjon | |
| Per Christian Bjørge | | Ann Helen Bjørge | |

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0079/24 . Vår ref.: 7445-1-12 Dato: 15.04.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Bjerregårdsgate 16 |
| Organisasjonsnr: | 914638534 |
| Seksjonseier: | Bjørge, Per Christian |
| Medeier: | Bjørge, Ann Helen |
| Leilighetsnummer: | 12 |
| Adresse: | Bjerregaards Gate 16 A, 0172 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 12 |
| Gnr. | 218 |
| Bnr. | 58 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1600309.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Seksjon 17 er 5 garasjeplasser, eiet av seksjonseiere som ideelle deler, dvs. 1/5 pr. plass. Plassene kan i prinsippet selges. Administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste påløper ved overdragelser.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98207886475 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,80% |
| Restsaldo | 3 325 724,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2050 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 255,40,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 6 056,40 | |
| TV/Bredbånd | 199,00 | |

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: | 41,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 19 866,- |
| Annen formue: | 9 378,- |
| Gjeld: | 275 417,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207886475 |
| Restsaldo: | 274 249,33 |
| Kapitalkostnader: | 1 930,62 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 274 249,33,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**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 Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**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:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristoffer Farsund Eppeland, e-post: kristoffer_farsund@hotmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 pr. 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.:**
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjerregårdsgate 16

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

**Dato for årsmøtet:**
22. mai 2024 kl. 20:22, Bjerregaards gate 16B - hos Kristoffer (1.etg).

**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 møte. 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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Ekstra ordinær innbetaling
8. Ventilasjon bad
9. IN ordning

Med vennlig hilsen,
**Styret i Sameiet Bjerregårdsgate 16**



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**
Kristoffer Eppeland er valgt

Sak 2
## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3
## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

Sak 5
## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,-.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til 30.000,-.

Sak 6
## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Eppeland

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kirsten Kierulf-Vieira
- Sondre Barli
- Ylva Hallingby

Sak 7
## Ekstra ordinær innbetaling

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Pga flere store utgifter i vinter, i tillegg til renteøkninger og økte kostnader generelt de siste 2-3 årene er det dessverre tomt på kontoen vår. Styret ønsker derfor å hente inn 160.000 kroner ved en ekstra innbetaling



fra hver husstand, etter fordelingsnøkkel. Det blir da en gjennomsnittlig innbetaling per leilighet på ca 10.000 kroner.

**Forslag til vedtak**
Ekstraordinær innbetaling på 160.000 kroner fordelt på 16 enheter.

Sak 8
## Ventilasjon bad

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Mange enheter er plaget med fukt grunnet dårlig avtrekk på bad. . Vi har undersøkt med ett firma som kan legge opp ett samkjørt system med mekanisk avtrekk. dette har en kostnad på ca 8000 kr per leilighet som styret ønsker at hver enkelt leilighet skal betale selv.

Dette systemet har 5 års garanti.

**Forslag til vedtak**
Installasjon av avtrekksvifte på bad som betales av hver enhet.

Sak 9
## IN ordning

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Etablering av IN ordning. Styret ønsker å etablere ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir andelseiere mulighet for å få lavere rente på lånet og er ett gode ved eventuelt salg. Ordningen gir mulighet for å betale ned egen andel av fellesgjeld raskere uavhengig av andre eiere. Vi vil innhente etableringskostnad for dette før generalforsamling. Etableringskostnad for dette lå i 2020 på 25.000 kroner for hele bygget.

**Forslag til vedtak**
Etablere IN ordning

**Protokoll fra ordinært årsmøte i (BOLIGSELSKAPETS NAVN)**

Møtedato: 22.05.2024
Møtetidspunkt: 19:00
Møtested: Bjerregaardsgate 16

Til stede: Kristoffer F Eppeland. Ylva Hallingby, Sondre Barli, Margrete Røyset, Kirsten Kierulf-Vieira. 5 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 5 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Kristoffer Eppeland.

**Konstituering**

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kristoffer F Eppeland foreslått.
   **Vedtak: Godkjent**

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   **Vedtak: Godkjent**

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Sondre Barli foreslått. Som protokollvitne ble

   Ylva Hallingby og Kristoffer Eppeland foreslått.
   **Vedtak: Godkjent**

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   **Vedtak: Godkjent**

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
**Vedtak: Godkjent**
***Godkjent Dersom regnskapet ikke blir godkjent, må vedtaket skrives som: Ikke godkjent***

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
**Vedtak: Godkjent**

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 30.000 NOK.

**Vedtak: Godkjent**



**Behandling av innkomne forslag og saker**

7. **SAK**

**Ekstra ordinær innbetaling på 160.000 NOK fordelt på 16 enheter.**
Saksframstilling:

Forslag til vedtak:
**Vedtak: vedtatt/godkjent (kun 1 stemte imot)**

8. **SAK**

**Ventilasjon bad**
Saksframstilling:

Forslag til vedtak:
**Vedtak: Vedtatt /godkjent av alle**

9. **SAK**
**Etablere IN ordning**
Saksframstilling:

Forslag til vedtak:
**Vedtak: Ikke godkjent, nedstemt.**

10. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Kristoffer F Eppeland foreslått.
**Vedtak: Godkjent**

B Som styremedlem for 1 år, ble Ylva Hallingby foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Sondre Barli foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Kirsten Kierulf-Vieira foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

C Som varamedlem for ___ år, ble _____ foreslått.

Som varamedlem for ___ år, ble _____ foreslått.
**Vedtak:**

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

**Vedtak:**

E Andre komiteer/utvalg

**Vedtak:**

---

Møtet ble hevet kl.: 20:30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Kristoffer Eppeland Kristoffer F. Eppeland

Fører av protokollen
Navn: Sondre Barli Sondre G. Barli

Protokollvitne 1
Navn: Ylva Hallingby

Protokollvitne 2
Navn: Kristoffer Eppeland Kristoffer F. Eppeland

Protokollvitne 3
Navn: MARGRETE RØYSET :



**Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

| | Navn | Adresse | Valgt for |
|---|---|---|---|
| Leder | Kristoffer F Eppeland | Bjerregaards gate 16B | 1 år |
| Styremedlem | Ylva Hallingby | Bjerregaards gate 16A | 1 år |
| Styremedlem | Sondre Barli | Bjerregaards gate 16B | 1 år |
| Styremedlem | Kirsten Kierulf-Vieira | Dalsbergstien 6D | 1 år |

**§ 1 Bruk av boligen**

Boligen må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha en festlig anledning som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Det skal være alminnelig ro mellom 23.00 og 07.00 på hverdager. I helger mellom klokken 24.00 og 07.00.

Høyt støynivå i fellesarealene regnes ikke som ro.

Oppussing av bolig som medfører støy i form av borring, saging, banking og så videre er kun tillatt i tidsrommet 07.00 til 20.00 i hverdager (10-18 lørdag/søndag) .

**§ 2 Fellesarealer**

Det er alles ansvar at alle fellesområder til enhver tid holdes rent og ryddig.

Sigarettsneiper skal ikke kastes på bakken.

Det skal kildesorteres. Restavfall og papp skal kastes i riktig konteiner. Avfall som ikke er egnet til våre konteinere skal ikke kastes der, ei heller etterlates i fellesområdene. Dersom konteineren er full, bruk den andre eller vent til søppelet er tømt. Dette skjer tre ganger i uken (én for papp).

Utgangsdører og porter skal alltid holdes låst og lukkes ordentlig av hensyn til egen sikkerhet.

**§ 3 Kjellerbod**

Oppbevaring av mat i kjellerboder er ikke tillatt da dette kan tiltrekke seg skadedyr.

**§ 4 Fellesvaskeri**

Alle har selv ansvar for å sette seg inn i, følge og respektere de gjeldene reglene for fellesvaskeriet.

Fellesvaskeriet kan reserveres i tidsintervaller på tre timer, med påfølgende reservasjon av tørketromler. Først i tid, best i rett-prinsippet gjelder.

Man reserverer vaskeøkter ved å skrive navn, leilighetsnummer og antall maskiner innenfor den aktuelle ruten.

Hver leilighet har krav på to vaskeøkter per uke. Disse to øktene kan reserveres frem til søndagen før påbegynnelse av ny uke.

Ordensregler for sameiet Bjerregaards gate 16 - Vedtatt i styremøte 22.8.2016

Finnes det økter som ikke er reservert kan disse reserveres og/eller tas i bruk f.o.m mandagen i den aktuelle uken (dette gjelder i tillegg til de to øktene man har krav på).

Rene/tørre klær skal umiddelbart, senest samme dag, fjernes fra vaskekjeller.

**§ 5 Parkering/kjøring**

Parkering i bakgård skal i hovedsak brukes til avlessing og pålessing.

Øvrig bruk må avtales spesielt med styret.

Dersom kjøretøy etterlates i bakgård uten tilsyn skal det legges en lapp med kontaktinformasjon i vindusruta.

**§ 6 Dyrehold**

Det er tillatt å ha husdyr.

**§ 7 Avsluttende bestemmelser**

Reglene gjelder for alle som bor, eier og oppholder seg i Bjerregaards gate 16, både innenfor de enkelte seksjonene og i fellesarealene.

Huseier har ansvar for å informere og sørge for at leietakere kjenner til og overholder ordensreglene.

Beboere har også ansvar for sine besøkende.

Styret kan vedta endringer når de finner det nødvendig.

**VEDTEKTER**
**for**
**Bjerregaardsgate 16 Sameie**

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31

**§ 1**
**Eiendommen - formål**

Bjerregaardsgate 16 Sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 218, bnr. 58 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av ___/___ 201X (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

**§ 2**
**Organisering av sameiet**

Sameiet består av 16 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. For boligseksjonene bygger sameiebrøkene på hoveddelens BRA areal, eksklusive evt tilleggsareal. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer.

Inndelingen i hoveddeler og evt. tilleggsareal, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

2 utvendige parkeringsplasser i gårdsrommet er seksjonert som fellesareal. Utbygger H. R. Eiendomsutvikling AS har allikevel eiendomsretten og kan selge eller tildele disse til seksjoner i sameiet. Sameiet plikter å medvirke til en evt. reseksjonering av disse som tilleggsdeler eller vedtak om vedtektsfestet eksklusiv rett til bruk.

**§ 3**
**Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med evt. tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

**§ 4**
**Rett til bruk**

**4.1 Seksjonen**

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

**4.2 Fellesareal**

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

**§ 5**
**Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**§ 6**
**Bygningsmessige arbeider**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

**§ 7**
**Felleskostnader**

**7.1 Generelt**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Kostnader til styrehonorar, revisjon, forretningsførsel og andre administrasjonskostnader skal fordeles med lik andel pr seksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

**7. 2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 17**

Parkeringsplassene i garasjen er organisert i egen næringsseksjon nr 17.

For hver parkeringsplass i garasjen skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 17 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf § 20.

**§ 8**
**Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

**§ 9**
**Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av takterrasser, balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

**§ 10**
**Utbedringsansvar og erstatning**

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

**§ 11**
**Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

**§ 12**
**Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

**§ 13**
**Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

**§ 14**
**Sameiermøtets vedtak**

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**§ 15**
**Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

**§ 16**
**Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

**§ 17**
**Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**§ 18**
**Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

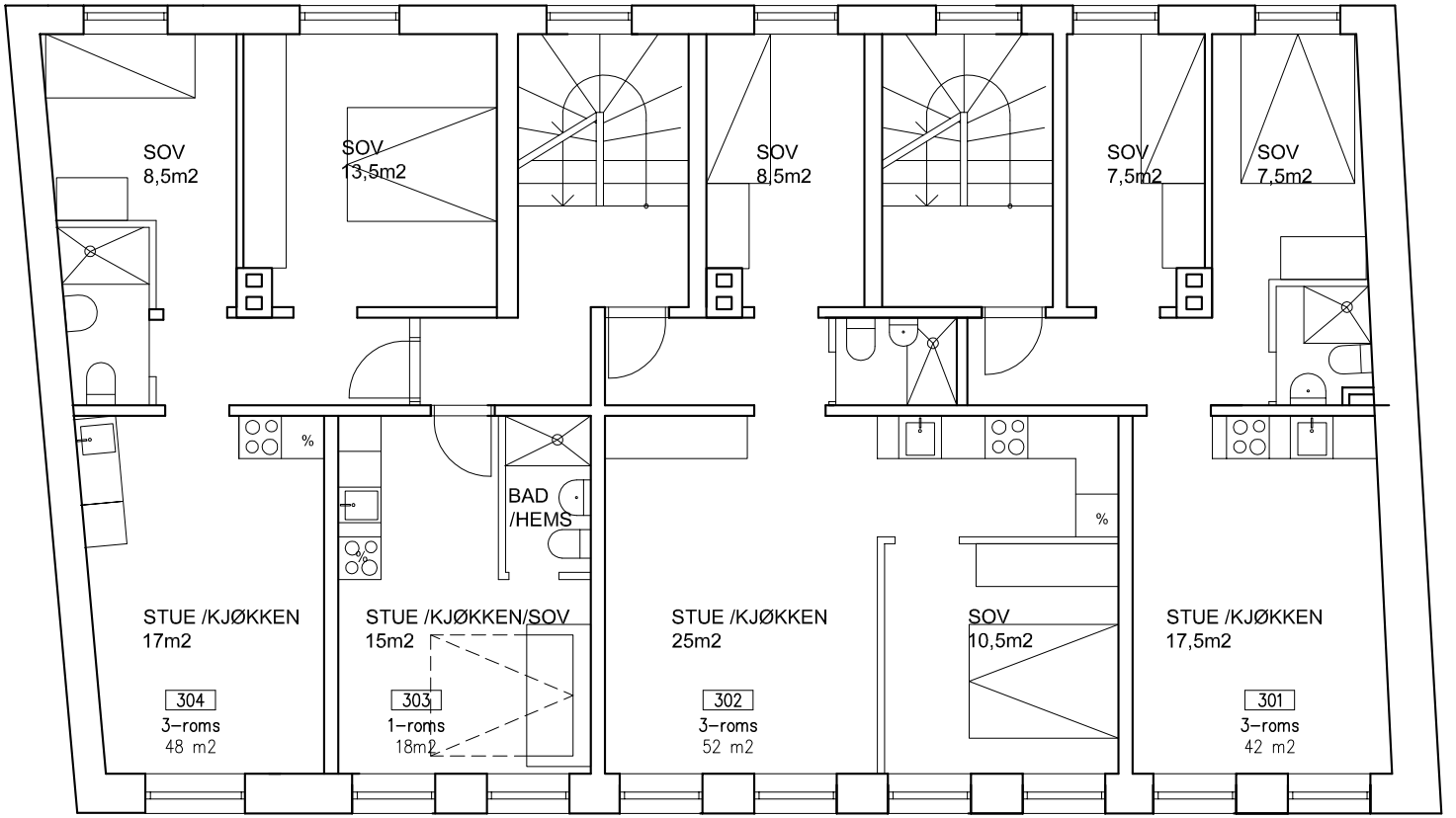
**§ 19**
**Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

**§ 20**
**Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 17**

For næringsseksjon nr 17, Bjerregaardsgate 16 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Bjerregaardsgate 16 Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 17, med mindre Bjerregaardsgate 16 Garasjesameie velger sitt eget styre.

ooOoo




REV. A: Endret kjøkken/skapløsning i leilighet 303. 03.03.2010

SØKNAD

| | | |
|---|---|---|
| BJERREGAARDS GATE 16 G./BNR. 218/58 | TEGN. NR: | A 1.03 |
| H.R. EIENDOMSUTVIKLING AS | MÅL: | 1:100 |
| NY SITUASJON | DATO: | 15.09.09 |
| PLAN 3. ETASJE | SIGN: GH | |
| Gro hovda siv ark mnal St. Olavspl.2 0165 Oslo Tlf: 222 05 222 / 952 14 320 Fax: 22 20 50 10 gro.hovda@webmail.no | KPR: | REV: A |

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

Kopi til:
BJERREGAARDSGATE 16 SAMEIE, OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): 202004573 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbehandler: Thikra Shuber | Dato: 03.11.2020 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | BJERREGAARDS GATE 16 | Eiendom: | 218/58/0/0 |
| Tiltakshaver: | BJERREGAARDSGATE 16 SAMEIE | Søker: | ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## Ferdigattest - Bjerregaards gate 16

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for om utskifting av vinduer og taktekking, mottatt 26.10.2020.**

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

***Thikra Shuber - saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

**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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Gro Hovda, Siv. Ark. MNAL
St. Olavs Plass 2
0165 OSLO

Dato: 22.03.2013

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200912368-34<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Herman Hammer | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BJERREGAARDS GATE 16 | Eiendom: | 218/58 |
| Tiltakshaver: | H.R. Eiendomsutvikling AS | Adresse: | Nes terrasse 4, 1394 NESBRU |
| Søker: | Gro Hovda, Siv. Ark. MNAL | Adresse: | St. Olavs Plass 2, 0165 OSLO |
| Tiltakstype: | Bygård | Tiltaksart: | Oppdeling av bruksenheter |

## FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 16

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

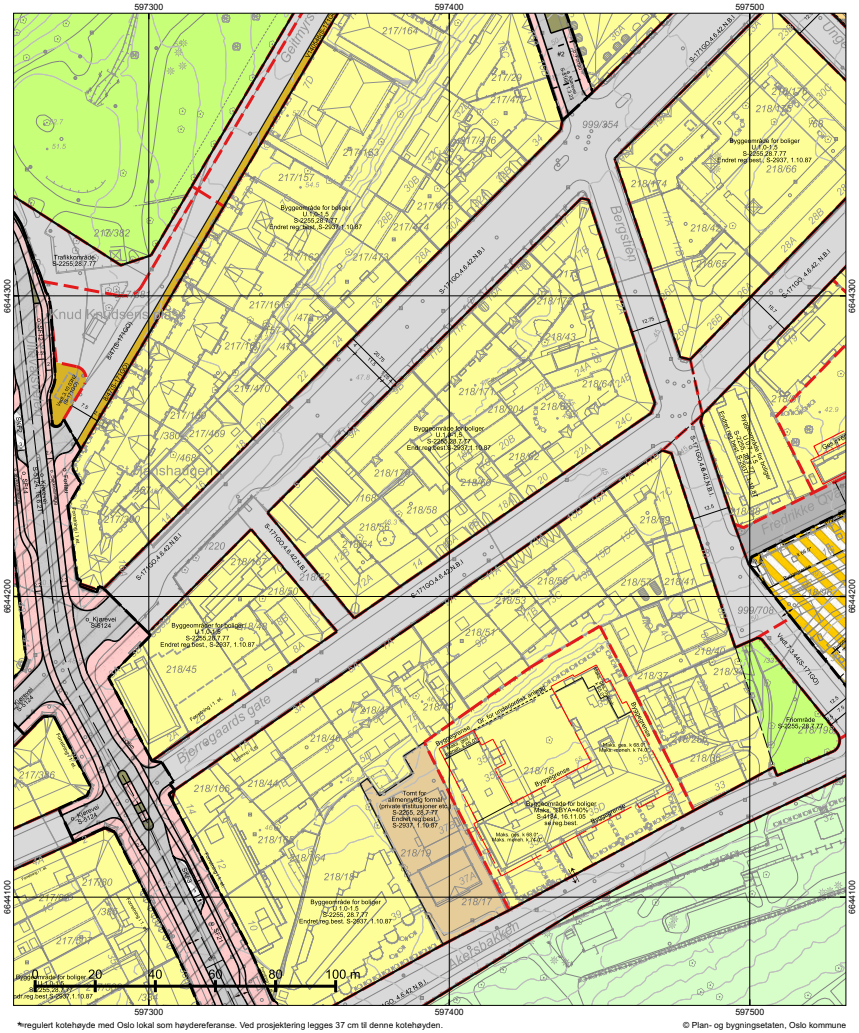


Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.03.2013 av:***

***Herman Hammer - Saksbehandler***
***Per-Arne Horne - Enhetsleder***

Kopi til:
H.R. Eiendomsutvikling AS, Nes terrasse 4, 1394 NESBRU, querida.trading@c2i.net




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 231837/ 86492787
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167/FAKTURA
Adresse: BJERREGAARDS GATE 16A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/58

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.

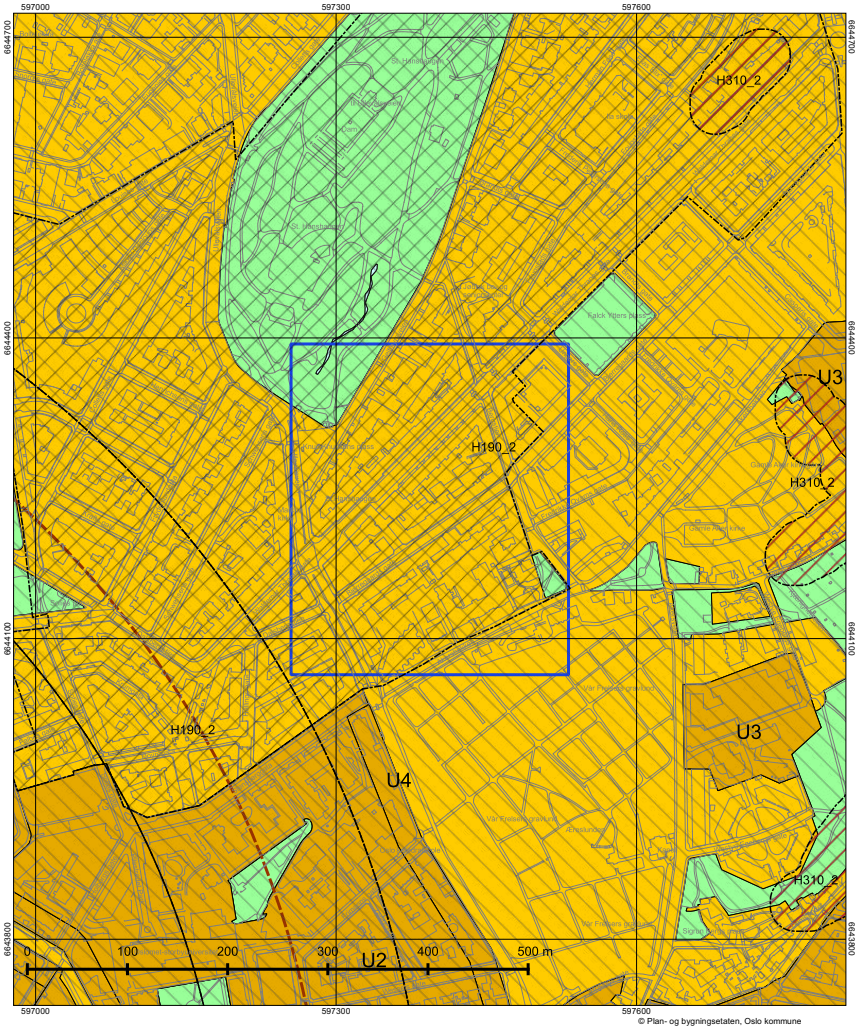
Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 614 - Grav- og urnelund

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




Oslo

Dato: 06.06.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 231837/86492787
Deres ref.: 55528/

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- 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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Torshov

**Vogts gate 47A, 0477 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

**https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov**

**232 40 000**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



# Trygghetspakken

## Riktig forsikret fra start

**Huspakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

**Leilighetspakken**

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

**Hyttepakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**
**IPID (standardisert informasjonsdokument)**

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

**Klageorgan**

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

**Lovgivning og verneting**

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

**Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt**

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

**Pris**

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

**Forsikringsforetak**

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

**Spørsmål om Trygghetspakken fra If**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

**Forsikringsmegler**
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

**Bruke Trygghetspakken**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

**Finansklagenemda**
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

**Klageinstans Söderberg**
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

**If Kundeombud**
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0079/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Bjerregaards gate 16A 0172 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 218, bnr 58, snr 12 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no