NORDVIK

# Bjerregaards gate 26B

2 soverom | 73 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

# Bjerregaards gate 26B

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 20 | Om boligen |
| 30 | Nabolagsprofil |
| 31 | Tilstandsrapport |
| 54 | Egenerklæringsskjema |
| 59 | Vedlegg |
| 60 | Andre vedlegg |
| 115 | Kontaktinfo |
| 118 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 121 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 122 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 20.08.2026

# Nøkkelinformasjon



Klassisk og innbydende 3-roms selveier med solrik balkong - Stukkatur, rosett, peis og god takhøyde - Oppusset 2021/22

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 500 000,-** |
| Omkostninger | **189 910,-** |
| Totalpris | **7 743 889,-** |
| Fellesgjeld | **53 979,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 444,-** |
| BRA-i | **73 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1902** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Bjerregaards gate 26B - En lys og klassisk 3-roms selveier med attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen! Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Den store stuen byr på rikelig med plass, og har utgang til en solrik balkong.

Kort oppsummert:

- Klassisk 3-roms med separat kjøkken
- Sørøstvendt balkong
- Hele leiligheten ble oppusset i 2021/22
- Originale rosetter og stukkatur
- Generøs takhøyde på 2,81 m
- Stor stue med peis
- Lekkert bad med vaskemaskin
- God lagringsplass i kjeller- og loftsbod
- Bakgård med felles terrasse og sykkelparkering
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Kort vei til alt av kafeer, restauranter og parker

# Planløsning

**3. Etasje**
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm















































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
36-0229/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Bjerregaards gate 26B, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 65, snr 18 i Oslo kommune

**Selger**
Bastian Jansen

**Kjøpesum og omkostninger**
7 500 000,- (Prisantydning)
53 979,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 553 979,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
188 820,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
189 910,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
202 910,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 743 889,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 756 889,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1902

**Etasje**
3

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, kjøkken, bad, stue, soverom
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
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, kjøkken, stue og 2 soverom.

Leiligheten disponerer en kjeller- og en loftsbod.

Entré
Velkommen inn! Lys og innbydende entré med god plass for oppbevaring av yttertøy og sko i garderobenisje.

Stue
Leiligheten har en svært romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. Stuen har nydelige, klassiske detaljer med rosetter og stukkatur i himling. Takhøyden er målt til 2,81 meter, som gir en ekstra god romfølelse. I stuen er det rikelig med plass til både sofaseksjon og spisegruppe. En peisovn gir en lun varme og stemningsfull atmosfære. Videre er det utgang til en solrik balkong på ca. 3 kvm. Balkongen er sørøstvendt og får morgensola helt frem til ca. kl 15-16 på sommerstid.

Kjøkken
Lekkert, separat kjøkken. Kjøkkenet er nytt fra 2021/22 da leiligheten ble pusset opp. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av heltre. Det er montert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Bad
Flott bad fra 2021/22. Veggene har flislagte overflater og felt med microsement, mens himlingen er malt. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket, og det er målt fall mot sluk. Badet er innredet med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk.

Soverom
Leiligheten er innredet med 2 soverom.
Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det minste soverommet har plass til seng, og passer godt som kontor eller barnerom.

**Parkering**
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/.

**Modernisering og påkostninger**
Oppussing av hele leiligheten i 2021/2022, med nytt bad og kjøkken, samt nytt gulv og gips på vegger i stuen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Oslo & Follo Byggtjenester AS. Byttet gulv, malt vegger og tak, bygge inn garderobeskap. Rive eksisterende kjøkken, nytt bad. Nye ledninger og punkter i hele leiligheten inkludert nyt skap. Rive og deponere ovn i stuen. Arbeidet ble utført i 2021-2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo & follo byggtjenester AS. Ut i fra tilbudet heter det; «membran og flis … ikke beregnet noe ny sluk eller rør». Arbeidet ble utført i 2021 som del av oppussingen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo & follo byggtjenester AS iht tegninger fra arkitekt.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo & follo byggtjenester AS la terrassebord i 2021-2022. De deponerte gammel peis og ny ble installert ny av Varmefag Kakkel og Peis Spesialisten AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken Tekniske AS. Ny innmat i sikringsskap, opplegg nye stikkontakter, uttak og lyspunkter iht arkitekt. Nye varmekabel på bad. Utført i 2021 iht NEK400:2018.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 05.04.2024.

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)
Ja
Beskriv: Har vært diskutert fukt i kjeller i sameiet på sist årsmøte. Ble visstnok i sin tid tatt grep og skal være bedre i dag.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Er diskutert å endre dører til branntrapp, tilbud er innhentet og vurderes. Samtidig er det i årsmøte foreslått å
oppgradere fellesareal for å fremheve det estetiske uttrykket. Ingen tilbud innhentet enda.

**Bygningssakkyndig**
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

**Byggemåte**
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Et av vinduene har nyere glass.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør B30/B30S. ca 2012.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Sørøstvendt balkong med utgang fra stue. Balkong utført i betong og rekkverk i støpejern. Balkong er dekket med behandlet treverk rekkverk er målt til 86 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av Trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entré
Ca 80mm fra hjørne til hjørne.
Ca 32mm innenfor 2 meter.

Stue.
ca 10 mm fra hjørne til hjørne.
ca 4 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og peisovn. Tidligere ovn/peis er opplyst revet/deponert, og nytt ildsted er opplyst montert av faglært.

TG2
Vinduer
Vinduene er eldre og vurderes ut fra alder og normal forventet levetid. Isolerglass og tetninger kan ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard. Det er ikke uvanlig med noe slitasje og redusert bruksegenskap på denne typen vinduer. Videre vedlikehold og eventuell utskifting må påregnes over tid.

Det er registrert at enkelte vinduer glir tyngere samt at lakken rundt skaller av enkelte steder.
Konsekvens/tiltak: Siden bygningsdelen har passert om lag halvparten av forventet brukstid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og justeringer fremover. Utskifting kan bli aktuelt på sikt.

Dører
Balkongdør fremstår ikke tett i lukket posisjon.
Konsekvens/tiltak: Justering og utskifting av tetningslister bør vurderes. Utskifting kan ikke utelukkes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er registrert sprekkdannelser, åpne skjøter og lokal nedbrytning i behandlet treverk på balkongen. Forholdet gjelder synlige treoverflater og er vurdert ut fra alder og værbelastning.
Konsekvens/tiltak: Skadet treverk bør utbedres eller skiftes. Videre vedlikehold må påregnes for å begrense videre nedbrytning.

Pipe og ildsted
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er registrert riss/sprekker i pusset overflate ved røykrør/pipe. Forholdet er visuelt registrert og vurderes som lokalt.
Konsekvens/tiltak: Forholdet bør utbedres lokalt. Pipe og ildsted bør følges opp ved ordinær kontroll/feiing, og tiltak bør utføres dersom feier eller fagperson vurderer dette som nødvendig.

Innvendige dører
Det er registrert løst dørhåndtak på innvendig dør. Enkelte innvendige dører kan ha behov for justering som følge av alder og normal bruk.
Konsekvens/tiltak: Dørhåndtak bør festes eller skiftes ved behov. Innvendige dører bør justeres jevnlig for å ivareta normal funksjon.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fuger. Det er registrert misfarging, svertesopp og utvaskede fuger på deler av gulvoverflaten. Enkelte fuger har redusert tykkelse/dybde.
Konsekvens/tiltak: Fuger bør rengjøres og utbedres der de er utvasket. Forholdet bør følges opp med normalt renhold og ventilering for å begrense videre misfarging og soppdannelse.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er registrert irr på synlige kobberrør.
Konsekvens/tiltak: Eldre kobberrør bør holdes under jevnlig tilsyn. Irr på rør bør vurderes nærmere av rørlegger. Det er ikke behov for strakstiltak dersom

anlegget fungerer som normalt, men utskiftning av eldre rør må påregnes over tid.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke registrert vindusventiler eller veggventiler i boligen. Dette er normalt for bygg fra denne perioden, men gir begrenset mulighet for kontrollert tilluft.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ved fremtidig utskifting av vinduer bør det monteres vinduer med ventiler for bedre tilluft og ventilering.

TG3
Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Varmtvannstank
Varmtvannsbereder er opplyst å være på ca. 120 liter. Berederen er plassert i himling på bad og var ikke tilgjengelig for full inspeksjon på befaring. Alder, avrenningsmulighet, fundament og synlig tilstand er derfor ikke kontrollert. Tilkomst krever egnet stige eller annen sikker adkomst.
_____

Varmtvannsbereder ble heller ikke kontrollert ved fremlagt DLE-kontroll datert 05.04.2024.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Innbo og løsøre**
Kjøleskap, fryser, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenvifte og vaskemaskin 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**
**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming med panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder er opplyst å være på ca. 120 liter og er plassert i himling på bad.

Sikringsskap er plassert i entré og har automatsikringer.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 6 297 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 444,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, m.m.

Herav:

- Felleskostnader drift: kr 3 925
- Renter lån 1212.87.83790: kr 299
- Avdrag lån 1212.87.83790: kr 220

**Eiendomsskatt**
Kr 505,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 856 300,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 425 201,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Bjerregaards Gate 26, orgnr. 994908413

**Om sameiet**
Sameiet Bjerregaards gate 26 ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 994908413
Sameiet26 består av 33 boliger og 4 næringslokaler.

Se vedlagte innkalling og protokoll fra årsmøtet 2026.

Det er snakk om å bytte ut dører til branntrapp. Styret gjennomgår tilbud på dette arbeidet.

Styreleder opplyser om følgende pr. 27.08.2026

Pågående/planlagte prosjekter i laget:
Det er planlagt utbytting av inngangsdører til oppganger, dører og vinduer i oppgangene ut mot brannbalkonger og oppussing av oppganger. Det har vært en større runde med anbud og styret beregner oppstart av dette iløpet av noen måneder

Planlagt nye låneopptak:
Det er meget mulig. Det skal avholdes ekstraordinært sameiermøte iløpet av neste par måneder for å stemme over om denne oppussingen skal dekkes med låneopptak ved sameiet eller individuell innbetaling.

Planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader:
Det vil meget mulig kunne bli økning til neste år, grunnet alle kommunale kostnader som hele tiden øker. Og hvis det blir felles låneopptak på sameiet, så vil nok felleskostnadene øke.

Leverandør av TV/internett:
OBOS Nett leverer fiberbredbånd som dekkes over fellesutgiftene.

Skadedyr:
Det har vært rotter i kjeller for noen år siden, ikke rapportert mer siden feller ble lagt ut av skadedyrbedrift. Det har vært oppservert skjeggkre i en leilighet tidligere, men ikke meldt om mer.

**Forretningsfører**
Boligbyggelaget Usbl

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Ved salg og fremleie plikter seksjonseierne å melde dette skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 53 979,-pr. 18.08.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12128783790, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.08.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 18.08.2026: 1 511 413
Andel av saldo: 53 980
Første termin/første avdrag: 30.06.2016 ( siste termin 30.09.2039 )
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en sameier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet. Sameiet har pant i boligen til sikkerhet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

**Dyrehold**
Vedtektene inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige
Polisenr. 79328010

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 868 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med parken kun et steinkast unna! St. Hanshaugen park ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. I parken er det turmuligheter, sommerservering, konsertscene, andedam, benker, fjordutsikt og mye mer. Stensparken kan også friste på varme sommerdager. Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen er det gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Kort vei er det også til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000, postkontor, Mester Grønn og Apotek1. Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Rouleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Det er ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Omtrent like langt er det til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Trikkestopp for trikk nr. 17 og 18 og busstopp for buss nr. 21 og 37 ligger i kort gangavstand fra leiligheten. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 5 min til Bogstadveien, 10 min til Oslo S, 10 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Offentlig kommunikasjon i nærområdet: T-bane - Majorstuen, Trikk - Bislett, Buss - Waldemar Thranes gate.

OsloMet på Bislett ligger kun få minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger Veterinærhøyskolen, Tannlegehøyskolen og Ullevål sykehus. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1904. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Fremlagte byggmeldte tegninger er gjennomgått. Disse er vanskelige å tyde.

Hovedsoverom, kjøkken, stue og entré samsvarer i hovedsak med fremlagte tegninger.
Bad og mindre soverom har enkelte endringer sammenlignet med fremlagte tegninger. Mindre soverom er vist som pikeværelse eller lager på tegningene, og adkomst til rommet er endret.
Tegningene viser også tidligere dørforbindelser mot arealer som i dag tilhører naboleilighet. Disse dørforbindelsene var ikke synlige på befaring.
Opplysningene er basert på visuell kontroll og gjennomgang av fremlagte tegninger.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. 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 i nærheten -

Waldemar Thranes gate 19A-B - innvendig rehabilitering av skorsteiner
Saksnummer: 202504156

Bergstien - oppgradering av gate
Saksnummer: 202519372

Waldemar Thranes gate 32 A - fasadeskilt - Gorgonzo
Saksnummer: 202515150

Bjerregaards gate 14 - gjenoppføring av bakgårdsbygg
Saksnummer: 202523023

Bjerregaards gate 11 A - oppføring av bygg med ni boenheter
Saksnummer: 202508961

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

301/218/65/18:
04.04.1903 - Dokumentnr: 900508 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1976 - Dokumentnr: 506018 - Erklæring/avtale
PANT TIL SAMEIET
FOR INNTIL NOK: 50,000
ANFØRT PRIORITET:
ETTER PANTELÅN SOM STYRET HAR SAMTYKKET I
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1976 - Dokumentnr: 506018 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/280
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 37 SEKSJONER
16 03 92 BOLIGSEKSJON NR. 6,7,8 OG 9 ER ENDRET TIL
NÆRINGSSEKSJON IFLG. TGL.L. PAR 18.

**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.

**Verneklasse/SEFRAK**
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

## 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.

**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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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: 0,75% av salgssum – estimert til kr. 56 654,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade 25 bilder kr. 4 800,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 149 879,- 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. 3 900,-.

**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 24. august 2026

**Ansvarlig megler**
Tony Solberg, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93631285

**Meglerforetaket**
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

**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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Bjerregaards gate 26B

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Ila skole (1-7 kl.)**<br>550 elever, 28 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)**<br>508 elever, 26 klasser | **9 min**<br>0.8 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)**<br>366 elever, 19 klasser | **12 min**<br>1 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>412 elever, 30 klasser | **12 min**<br>1 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>417 elever, 24 klasser | **20 min**<br>1.5 km |
| **Oslo katedralskole**<br>560 elever, 21 klasser | **6 min**<br>0.5 km |
| **Edvard Munch videregående skol...** | **9 min** |

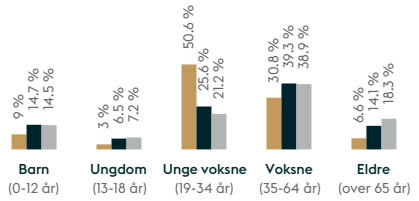
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Falck Ytters plass**<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | **3 min**<br>0.2 km |
| **Holbergs plass**<br>Linje 17, 18, 19 | **10 min**<br>0.8 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | **18 min**<br>1.5 km |
| **Nationaltheatret**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | **18 min**<br>1.5 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **25 min**<br>2 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Den Jødiske barnehage (1-5 år)**<br>29 barn | **3 min**<br>0.2 km |
| **Akersbakken barnehage (1-5 år)**<br>39 barn | **4 min**<br>0.3 km |
| **Akersveien Kanvas-barnehage (1...**<br>51 barn | **5 min**<br>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 78/100

**Naboskapet**
Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Falck Ytters plass | 3 min |
| St. hanshaugen balløkke | 6 min |
| Fresh Fitness St. Hanshaugen | 3 min |
| SiO Athletica Vulkan | 7 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bjerregaards gate 26B , 0172 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 65, snr. 18

**Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²**




Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

**Befaringsdato:** 17.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1561 **Eiendomsverdi ref nr:** ZM4691

**Foretak:** Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

# Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



**Rapportansvarlig**



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms selveierleilighet. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp.

Leiligheten har et internt bruksareal på 73 m². Samlet BRA er 79 m², inkludert loftsbod på 6 m². Det er i tillegg registrert kjellerbod med gulvareal på 6 m² som ikke er måleverdig areal.

Planløsningen består av entré, kjøkken, bad, stue og soverom. Leiligheten er oppgradert i senere tid, med flere innvendige overflater og våtrom fra 2021/2022.

Leiligheten har en sørøstvendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra stue.

Leiligheten fremstår i normal bruksmessig stand sett opp mot byggets alder og senere oppgraderinger. Rapporten må leses i sin helhet.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1902

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, opprinnelig oppført i 1902. Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og felles konstruksjoner er i hovedsak felles bygningsdeler. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, og ett av vinduene har nyere glass. Det er malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Fra stue er det utgang til sørøstvendt balkong. Balkongen er utført i betong, med rekkverk i støpejern og overflate av behandlet treverk. Rekkverkshøyde er målt til ca. 86 cm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har innvendige gulvoverflater av parkett. Vegger består av malte plater og murt forblending, og himlinger har malte plater. Etasjeskiller antas å være utført som trebjelkelag, som er vanlig for bygninger fra denne perioden. Boligen har mursteinspipe med tilknyttet vedovn. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,81 meter.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst oppgradert i 2021/2022. Aktuell byggeforskrift er angitt som TEK17, og det er fremlagt faktura. Veggene har flislagte overflater og felt med microsement, mens himlingen er malt. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket, og det er målt fall mot sluk. Rommet har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Badet er innredet med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av heltre. Det er montert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Kjøkkenløsningen fremstår som en integrert del av leilighetens planløsning mot oppholdsrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av kobberrør og rør i rør system. Rørskap er ikke besiktiget, og hovedstoppekran er opplyst plassert i kjeller. Innvendige avløpsrør er hovedsakelig av plast. Under servant er det registrert forkrommet vannlås og synlig rørstrekk i forkrommet/metallisk utførelse. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder er opplyst å være på ca. 120 liter og er plassert i himling på bad. Sikringsskap er plassert i entré og har automatsikringer. Det elektriske anlegget er opplyst rehabilitert i 2021.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er felles for bygningen og består av bebygd byeiendom med tilhørende felles adkomstarealer.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

Fremlagte byggmeldte tegninger er gjennomgått. Hovedsoverom, kjøkken, stue og entré samsvarer i hovedsak med fremlagte tegninger.

Bad og mindre soverom har enkelte endringer sammenlignet med fremlagte tegninger. Mindre soverom er vist som lager på tegningene, og adkomst til rommet er endret.

Tegningene viser også tidligere dørforbindelser mot arealer som i dag tilhører naboleilighet. Disse dørforbindelsene var ikke synlige på befaring.

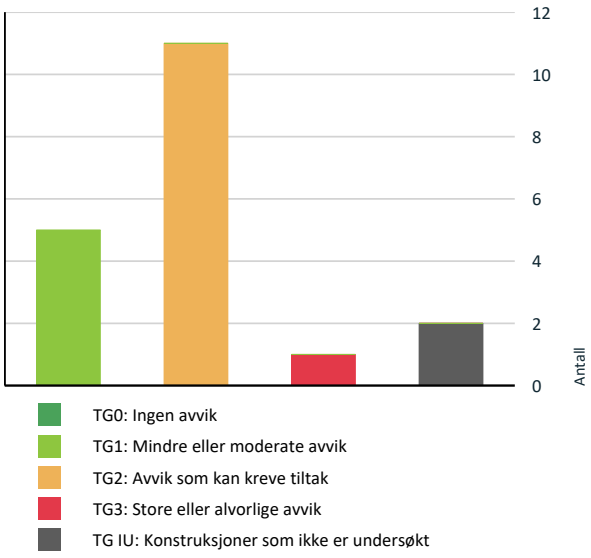
Opplysningene er basert på visuell kontroll og gjennomgang av fremlagte tegninger.

Bjerregaards gate 26B , 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 65
0301 OSLO

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

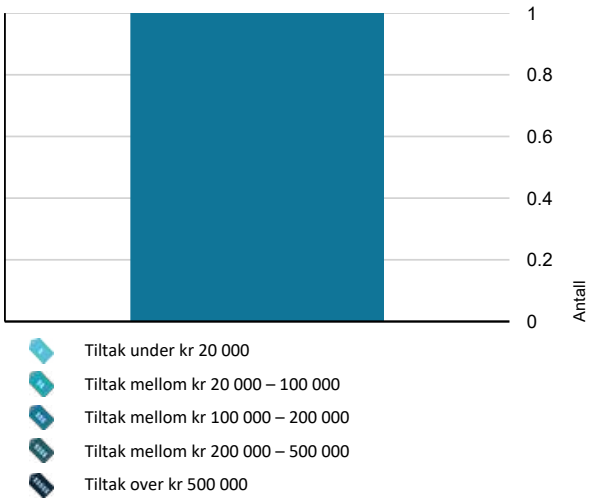
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1902

**Kommentar**
Fra Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Objektet benyttes som bolig.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2021 | Modernisering | Elektrisk anlegg er opplyst rehabilitert i 2021. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Viken Tekniske AS. Arbeidene omfatter ny innmat i sikringsskap, nye stikkontakter, uttak og lyspunkter, samt ny varmekabel på bad.<br><br>Innvendige overflater er opplyst oppgradert i 2021/2022. Leiligheten har parkett på gulv, malte plater på vegger, murt forblending og malte himlinger.<br><br>Bad/våtrom er opplyst oppgradert av Oslo & Follo Byggtjenester AS i 2021/2022. Arbeidene omfatter flislagte overflater, felt med microsement, flislagt gulv med elektriske varmekabler, membran/flisarbeider, servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Det er registrert plastsluk.<br><br>Det er også opplyst at eksisterende kjøkken ble revet, garderobeskap ble bygget inn, og tidligere ovn/peis i stue ble revet/deponert i forbindelse med arbeidene.<br><br>Oslo & Follo Byggtjenester AS er opplyst å ha lagt terrassebord på balkong i 2021/2022. Nytt ildsted er opplyst montert av faglært. |
| 2024 | Modernisering | Eltilsyn/DLE kontroll utført. Det ble ikke funnet avvik ved kontrollen. |

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Et av vinduene har nyere glass

**Årstall:** 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduene er eldre og vurderes ut fra alder og normal forventet levetid. Isolerglass og tetninger kan ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard. Det er ikke uvanlig med noe slitasje og redusert bruksegenskap på denne typen vinduer. Videre vedlikehold og eventuell utskifting må påregnes over tid.

Det er registrert at enkelte vinduer glir tyngere samt at lakken rundt skaller av enkelte steder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Siden bygningsdelen har passert om lag halvparten av forventet brukstid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og justeringer fremover. Utskifting kan bli aktuelt på sikt.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør B30/B30S. ca 2012

**Årstall:** 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Balkongdør fremstår ikke tett i lukket posisjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Justering og utskifting av tetningslister bør vurderes. Utskifting kan ikke utelukkes.







## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Sørøstvendt balkong med utgang fra stue. Balkong utført i betong og rekkverk i støpejern. Balkong er dekket med behandlet treverk rekkverk er målt til 86 cm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert sprekkdannelser, åpne skjøter og lokal nedbrytning i behandlet treverk på balkongen. Forholdet gjelder synlige treoverflater og er vurdert ut fra alder og værbelastning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Skadet treverk bør utbedres eller skiftes. Videre vedlikehold må påregnes for å begrense videre nedbrytning.





### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Selger opplyser i egenerklæringen at fukt i kjeller har vært diskutert i sameiet på siste årsmøte. Det er opplyst at det tidligere skal være utført tiltak, og at forholdet etter selgers kjennskap skal være bedre i dag.

_____

Selger opplyser at sameiet har diskutert endring av dører til branntrapp. Det er innhentet tilbud og tiltaket vurderes. Det er også foreslått oppgradering av fellesarealer, men det er opplyst at tilbud ikke er innhentet.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater.

_____

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller antas å være av Trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entré
Ca 80mm fra hjørne til hjørne.
Ca 32mm innenfor 2 meter.

Stue.
ca 10 mm fra hjørne til hjørne.

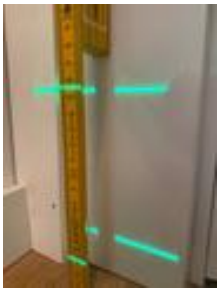
ca 4 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**





## TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Tidligere ovn/peis er opplyst revet/deponert, og nytt ildsted er opplyst montert av faglært.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er registrert riss/sprekker i pusset overflate ved røykrør/pipe. Forholdet er visuelt registrert og vurderes som lokalt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Forholdet bør utbedres lokalt. Pipe og ildsted bør følges opp ved ordinær kontroll/feiing, og tiltak bør utføres dersom feier eller fagperson vurderer dette som nødvendig.



## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert løst dørhåndtak på innvendig dør. Enkelte innvendige dører kan ha behov for justering som følge av alder og normal bruk.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Dørhåndtak bør festes eller skiftes ved behov. Innvendige dører bør justeres jevnlig for å ivareta normal funksjon.



## VÅTROM

ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Arbeidene er opplyst utført av Oslo & Follo Byggtjenester AS i 2021–2022. Det er opplyst om nytt bad, bytte av gulv, maling av vegger/tak og at det finnes dokumentasjon/tegninger fra arkitekt.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har flislagte overflater og felt med microsement. Himling er malt.

Merknad: Det er registrert lokale overflateskader i microsement, mindre kosmetiske skader i glassur på to fliser og himling som ikke er ferdig sparklet/malt.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt og har nedsenket dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel er målt til ca. 39 mm.

# Tilstandsrapport

I dusjsonen er det målt fall mot sluk på ca. 15 til 20 mm, målt over ca. 51 til 60 cm. Utenfor dusjsonen er det målt fall mot sluk på ca. 24 til 36 mm. Dusjsonen er nedsenket med ca. 12 mm. Det er registrert lokalt flatt parti foran vaskemaskin.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert misfarging, svertesopp og utvaskede fuger på deler av gulvoverflaten. Enkelte fuger har redusert tykkelse/dybde.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Fuger bør rengjøres og utbedres der de er utvasket. Forholdet bør følges opp med normalt renhold og ventilering for å begrense videre misfarging og soppdannelse.






ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

I egenerklæringen er det opplyst at arbeidene omfattet membran og flis, men at det i tilbudet ikke var beregnet nytt sluk eller rør.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

# KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Merknad sår og riper.

ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger består av kobberrør og rør i rør system. Rørskap er ikke besiktiget. Hovedstoppekran er opplyst å være plassert i kjeller.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er registrert irr på synlige kobberrør.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Eldre kobberrør bør holdes under jevnlig tilsyn. Irr på rør bør vurderes nærmere av rørlegger. Det er ikke behov for strakstiltak dersom anlegget fungerer som normalt, men utskiftning av eldre rør må påregnes over tid.





### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig av plast. Under servant er det registrert forkrommet vannlås og synlig rørstrekk i forkrommet/metallisk utførelse. Avløpsanlegget er kun visuelt kontrollert på tilgjengelige deler.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke registrert vindusventiler eller veggventiler i boligen. Dette er normalt for bygg fra denne perioden, men gir begrenset mulighet for kontrollert tilluft.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ved fremtidig utskifting av vinduer bør det monteres vinduer med ventiler for bedre tilluft og ventilering.

## TG IU Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder er opplyst å være på ca. 120 liter. Berederen er plassert i himling på bad og var ikke tilgjengelig for full inspeksjon på befaring. Alder, avrenningsmulighet, fundament og synlig tilstand er derfor ikke kontrollert. Tilkomst krever egnet stige eller annen sikker adkomst.

———

Varmtvannsbereder ble heller ikke kontrollert ved fremlagt DLE-kontroll datert 05.04.2024.





## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap er lokalisert i entré og er utført med automatsikringer. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Viken Tekniske AS for elektriske arbeider utført i 2021. Arbeidene omfatter ny innmat i sikringsskap, nye stikkontakter, uttak, lyspunkter og varmekabel på bad.

Det er fremlagt tilsynsrapport fra DLE datert 05.04.2024. Rapporten er uten avvik. Det er gitt merknad om at dokumentasjon for oppusset leilighet ikke kunne fremlegges ved kontrollen. Varmtvannsbereder ble ikke kontrollert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

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

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**Viken Tekniske AS utførte arbeid i 2021 etter NEK400:2018, med ny innmat i sikringsskap, nye stikkontakter, uttak, lyspunkter og varmekabel på bad. Samsvarserklæring foreligger.**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**

**Generell kommentar**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.







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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

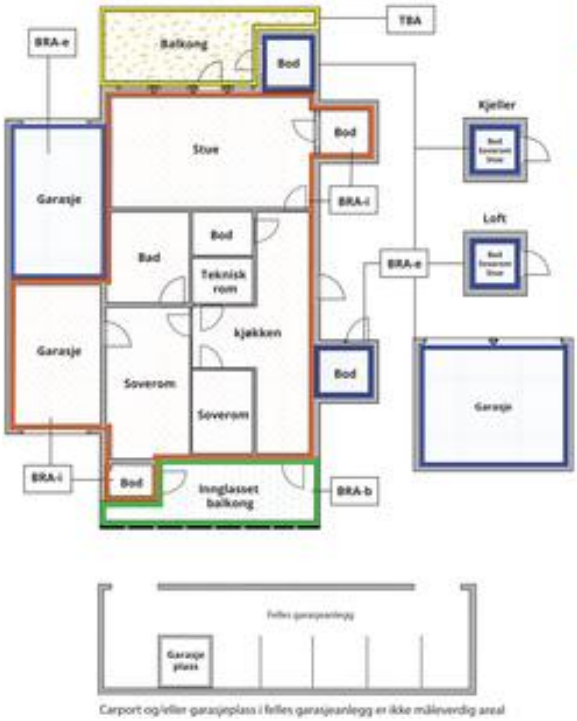
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Etasje | 73 | | | 73 | 3 | | 73 |
| Loft | | | | | | 6 | 6 |
| Kjeller | | 6 | | 6 | | | 6 |
| **SUM** | **73** | **6** | | | **3** | **6** | **85** |
| **SUM BRA** | **79** | | | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, kjøkken, bad, stue, soverom | | |
| Loft | | Bod | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Takhøyde er målt til 2,81 m i stue.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Fremlagte byggmeldte tegninger er gjennomgått. Hovedsoverom, kjøkken, stue og entré samsvarer i hovedsak med fremlagte tegninger.

Bad og mindre soverom har enkelte endringer sammenlignet med fremlagte tegninger. Mindre soverom er vist som lager på tegningene, og adkomst til rommet er endret.

Tegningene viser også tidligere dørforbindelser mot arealer som i dag tilhører naboleilighet. Disse dørforbindelsene var ikke synlige på befaring.

Opplysningene er basert på visuell kontroll og gjennomgang av fremlagte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se eget punkt under modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.6.2026 | Nikolai Norr | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 218 | 65 | | 18 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Bjerregaards gate 26B

**Hjemmelshaver**

Jansen-Henneberg Elisabeth, Jansen Jan Birger

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Bjerregaards gate 26B i Oslo kommune. Området består i hovedsak av etablert bymessig boligbebyggelse med leilighetsbygg. Beliggenheten gir nærhet til vanlige servicefunksjoner, kollektivtilbud og øvrige sentrumsnære fasiliteter. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

**Om tomten**

Tomten er felles for bygningen og består av bebygd byeiendom med tilhørende felles adkomstarealer. Det er ikke foretatt særskilt teknisk vurdering av felles tomtearealer utover det som har direkte tilknytning til boenheten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Plantegninger | 16.06.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 26.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

# 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
25. juni 2026

Oppdragsnummer
36-0229/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Bjerregaards gate 26B, 0172 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bislett

**Selgere**
Bastian Jansen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. desember 2022

**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: 79328010
Forsikret i: Gjensidige

## 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:** Oslo & Follo Byggtjenester AS. Byttet gulv, malt vegger og tak, bygge inn garderobeskap. Rive eksisterende kjøkken, nytt bad. Nye ledninger og punkter i hele leiligheten inkludert nyt skap. Rive og deponere ovn i stuen. Arbeidet ble utført i 2021-2022.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Oslo & follo byggtjenester AS. Ut i fra tilbudet heter det; «membran og flis ... ikke beregnet noe ny sluk eller rør». Arbeidet ble utført i 2021 som del av oppussingen.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Oslo & follo byggtjenester AS iht tegninger fra arkitekt.

---

**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?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Oslo & follo byggtjenester AS la terrassebord i 2021-2022. De deponerte gammel peis og ny ble installert ny av Varmefag Ksklel og Peis Spesialisten AS.

---

**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?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Viken Tekniske AS. Ny innmat i sikringsskap, opplegg nye stikkontakter, uttak og lyspunkter iht arkitekt. Nye varmekabel på bad. Utført i 2021 iht NEK400:2018.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 05.04.2024

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

---

**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.?**

Nei

---

**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?**

Nei

**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)**

Ja

**Beskriv:** Har vært diskutert fukt i kjeller i sameiet på sist årsmøte. Ble visstnok i sin tid tatt grep og skal være bedre i dag.

**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?**

Nei

---

**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?**

Nei

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Er diskutert å endre dører til branntrapp, tilbud er innhentet og vurderes. Samtidig er det i årsmøte foreslått å oppgradere fellesareal for å fremheve det estetiske uttrykket. Ingen tilbud innhentet enda.

---

**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?**

Nei

---

## 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: 36-0229/26**

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Bjerregaards gate 26 | | **Vår ref.:** | 426/18 | **Fødselsdato eier:** | 31.03.1993 |
| Bjerregaards gate 26 B | | **Type:** | Boligsameie | **Fødselsdato medeier:** | 17.12.1958 |
| 0172 OSLO | | **Eiere:** | Jan B. Jansen, Bastian Jansen | | |
| **Organisasjonsnr:** | 994 908 413 | **Seksjonsnr:** | 18 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **4 444**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader drift | 3 925 |
| | Renter lån 1212.87.83790 | 299 |
| | Avdrag lån 1212.87.83790 | 220 |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 53 979 | Gjeld siste årsoppg.: | 55 246 |
| Klient ajourf. lån: | 1 511 413,42 | Klient gj. s. årsoppg.: | 1 546 880 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128783790, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.08.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 18.08.2026: 1 511 413

Andel av saldo: 53 980

Første termin/første avdrag: 30.06.2016 ( siste termin 30.09.2039 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Didrik Johan Cappelen Krefting |
| Adresse: | Bjerregaards gate 26 C |
| Postnr/-sted: | 0172 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 48168788 |
| E-post: | bjerregaardsgate26@gmail.com |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 18.08.2026

**Utestående saldo:** **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 55 246 | Andre inntekter: | 1 474 |
| Annen formue: | 28 674 | Utgifter: | 3 998 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 18 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 1902 | | |
| Gårds/bruksnr: | 218/65 - seksjon:18 | | |
| Bygningstype: | LB | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 861.9 |

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Sameiet Bjerregaards gate 26 | **Vår ref.:** 426/18 | **Fødselsdato eier:** | 31.03.1993 |
| Bjerregaards gate 26 B | **Type:** Boligsameie | **Fødselsdato medeier:** | 17.12.1958 |
| 0172 OSLO | **Eiere:** Jan B. Jansen, Bastian Jansen | | |

**Organisasjonsnr:** 994 908 413

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige | Polisenr: | 79328010 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | 2 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 4 |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | 4 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 10 |

Fasiliteter:

TV/Bredbånd:
Sameiet har avtale med Telia Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

Sameiet har ikke husordensregler.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



**INNKALLING 2026**

# Sameiet Bjerregaards gate 26

Onsdag 25.03.2026 kl. 18:00
Loftet, Bjerregaardsgt. 26

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

# Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaards gate 26

**Møtet finner sted**

**onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Loftet, Bjerregaardsgt. 26**

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Bjerregaards gate 26 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppussing av oppganger

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

## Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 70.000,- (i henhold til budsjettet for 2026)

## 5. Andre saker

### 5.1 Oppussing av oppganger

Forslag fra Elin Cathrine Holiløkk, Bjerregaards gate 26 C:
Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å løfte det estetiske uttrykket i sameiets fellesarealer. Jeg antar oppgangene er relativt like, og basert på det jeg har sett i oppgang C, vil jeg tro at det ikke skal svært omfattende tiltak til (for eksempel maling, mindre utbedringer og eventuelt belysning) for å oppnå en vesentlig forbedring.

**Forslag til vedtak:** Styret bes innhente tilbud på oppussing av oppgangene i sameiet.
Dersom total kostnadsramme er innenfor *<en beløpsgrense fastsatt av årsmøtet>,* gis styret fullmakt til å igangsette arbeidet uten ytterligere behandling.

**Styrets innstilling:** Styret har allerede satt i gang en prosess vedr. oppussing av oppganger, og vil fortsette prosessen i neste periode.

## 6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Didrik Johan Cappelen Krefting (2025-2027)
Styremedlem Sigurd Svensen (2025-2027)
Styremedlem Tobias Hjulstad (2025-2027)
Varamedlem Linnea Røshol (2025-2026)
Varamedlem Tone Emilie Lillås Lunde (2025-2026)

### 6.1 Valg av styreleder

Styreleder Didrik Johan Cappelen Krefting ble valgt i 2025 for 2 år. Ikke på valg i år.

Tas til orientering.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Sigurd Svensen ble valgt i 2025 for 2 år. Ikke på valg i år.
Styremedlem Tobias Hjulstad ble valgt i 2025 for 2 år. Ikke på valg i år.

Tas til orientering.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Linnea Røshol ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Tone Emilie Lillås Lunde ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.

### 6.4 Valg av valgkomite

Styret har tidligere fungert som valgkomité.

**Forslag til vedtak:** Styret er valgkomité.

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **411 061** | **433 054** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | 102 113 | -5 643 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 37 796 | 43 136 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -64 225 | -59 486 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **75 684** | **-21 993** |
| **C. Arbeidskapital** | **486 745** | **411 061** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 497 652 | 473 533 |
| Kortsiktiggjeld | -10 907 | -62 472 |
| **C Arbeidskapital** | **486 745** | **411 061** |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2025 Sameiet Bjerregaards gate 26

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 1 495 706 | 1 366 285 | 1 498 000 | 1 495 000 |
| **Sum leieinntekt** | | **1 495 706** | **1 366 285** | **1 498 000** | **1 495 000** |
| **Sum inntekt** | | **1 495 706** | **1 366 285** | **1 498 000** | **1 495 000** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 9 870 | 9 870 | 10 000 | 10 000 |
| Styrehonorar | 2 | 70 000 | 70 000 | 70 000 | 70 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 3 | 37 796 | 43 136 | 0 | 36 016 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 38 579 | 35 573 | 42 000 | 35 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 4 | 131 334 | 140 652 | 147 000 | 141 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 367 652 | 338 757 | 382 000 | 376 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5 | 6 500 | 6 188 | 6 500 | 6 900 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6 | 0 | 7 429 | 7 000 | 3 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 72 149 | 48 278 | 40 000 | 62 000 |
| Revisjonshonorar | | 6 509 | 5 851 | 6 000 | 6 400 |
| Forretningsførerhonorar | | 82 183 | 79 098 | 82 000 | 86 000 |
| Andre honorar | 8 | 750 | 1 599 | 2 000 | 2 000 |
| Kontorkostnad | | 106 | 1 335 | 1 000 | 1 000 |
| TV/bredbånd | | 204 556 | 247 346 | 260 000 | 106 000 |
| Forsikringer | | 286 470 | 244 524 | 262 000 | 315 000 |
| Andre kostnader | 9 | 8 918 | 10 730 | 1 000 | 8 500 |
| **Sum kostnad** | | **1 323 372** | **1 290 365** | **1 318 500** | **1 264 816** |
| **Driftsresultat** | | **172 334** | **75 920** | **179 500** | **230 184** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 41 721 | 37 143 | 20 000 | 20 000 |
| Rentekostnad | | 111 942 | 118 706 | 115 000 | 106 000 |
| **Netto finansposter** | | **70 221** | **81 563** | **95 000** | **86 000** |
| **Årsresultat** | | **102 113** | **-5 643** | **84 500** | **144 184** |
| Overført sameiekapital | | 102 113 | -5 643 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **102 113** | **-5 643** | **0** | **0** |

# Balanse 2025 Sameiet Bjerregaards gate 26

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Andre driftsmidler | 3 | 324 140 | 361 937 |
| **Sum anleggsmidler** | | **324 140** | **361 937** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 4 442 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 3 254 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 392 | 43 721 |
| Innestående konsernkonto og bank | | 491 817 | 426 558 |
| **Sum omløpsmidler** | | **497 652** | **473 533** |
| **SUM EIENDELER** | | **821 792** | **835 470** |

# Balanse 2025 Sameiet Bjerregaards gate 26

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -735 995 | -838 108 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-735 995** | **-838 108** |
| **Sum egenkapital** | **10** | **-735 995** | **-838 108** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 11 | 1 546 880 | 1 611 106 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **1 546 880** | **1 611 106** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 0 | 3 254 |
| Leverandørgjeld | | 5 125 | 54 478 |
| Påløpne renter | | 568 | 634 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 214 | 4 106 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **10 907** | **62 472** |
| **Sum gjeld** | | **1 557 787** | **1 673 578** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **821 792** | **835 470** |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Didrik Johan Cappelen Krefting<br>Styreleder | Tobias Hjulstad<br>Styremedlem | Sigurd Svensen<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 318 836 | 1 188 192 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 111 309 | 117 545 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 65 561 | 60 548 |
| **Sum** | **1 495 706** | **1 366 285** |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 9 870 | 9 870 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 70 000 | 70 000 |
| **Sum** | **79 870** | **79 870** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

## Note 3 - Varige driftsmidler

| | Brannvarslingsanlegg | Port telefonanlegg | Sykkel og avfallskur |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 119 000 | 106 800 | 720 312 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 119 000 | 106 800 | 720 312 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 119 000 | 106 800 | 396 172 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 0 | 324 140 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 1 781 | 36 016 |
| Anskaffelsesår : | 2008 | 2010 | 2014 |
| Antatt levetid i år : | 15 | 15 | 20 |

Sameiet består av 33 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 218, b.nr 65 i Oslo kommune. Eiertomt på 861,9 kwm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring, polise nr.79328010.

## Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 61 500 | 58 500 |
| 6361 Fast renhold | 54 823 | 52 673 |
| 6364 Matteleie | 10 276 | 9 871 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 0 | 9 375 |
| 6392 Containerleie/tømming | 4 735 | 10 233 |
| **Sum** | **131 334** | **140 652** |

## Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6420 Lisenser Bevar HMS og epost i Bonabo | 6 500 | 6 188 |
| **Sum** | **6 500** | **6 188** |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 0 | 7 429 |
| **Sum** | **0** | **7 429** |

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 3 242 | 0 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 18 063 | 0 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 10 350 | 0 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 13 773 | 17 007 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 4 313 | 0 |
| 6630 Egenandel forsikring | 20 000 | 10 000 |
| 6644 Fasade/balkonger | 2 409 | 2 125 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 0 | 19 146 |
| **Sum** | **72 149** | **48 278** |

## Note 8 - Andre honorarer

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 750 | 1 599 |
| **Sum** | **750** | **1 599** |

Konto 6714 gjelder utsendelse av varselbrev og tilrettelegging ifm. generalforsamling.

## Note 9 - Andre kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 7770 Betalingskostnader | 1 175 | 974 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 0 | 2 500 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 244 | 2 255 |
| 7790 Andre kostnader | 5 500 | 5 000 |
| 7795 Husleietap | -2 | 1 |
| **Sum** | **8 918** | **10 730** |

Konto 7790 gjelder innbetaling av miljøgebyr til Oslo kommune.

## Note 10 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | -838 108 | 102 113 | -735 995 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-838 108** | **102 113** | **-735 995** |
| **Sum egenkapital** | **-838 108** | **102 113** | **-735 995** |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

## Note 11 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** |
| **Lånenummer:** | **12128783790** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2014 |
| Rentesats: | 6.70 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2039 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 2 261 147 |
| Lånesaldo 01.01: | 1 611 106 |
| Avdrag i perioden: | 64 225 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **1 546 880** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 1 138 683 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128783790 | 1 | 66 301 | 66 301 |
| | 3 | 60 761 | 182 283 |
| | 7 | 55 247 | 386 729 |
| | 1 | 49 732 | 49 732 |
| | 8 | 44 192 | 353 536 |
| | 8 | 38 678 | 309 424 |
| | 2 | 33 138 | 66 276 |
| | 4 | 27 623 | 110 492 |
| | 2 | 11 054 | 22 108 |

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bjerregaards gate 26.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Bjerregaards gate 26**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Didrik Johan Cappelen Krefting (sign.) | 03.03.2026 |
| Styremedlem | Tobias Hjulstad (sign.) | 23.02.2026 |
| Styremedlem | Sigurd Svensen (sign.) | 03.03.2026 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Bjerregaards Gate 26

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjerregaards Gate 26 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim



Penneo Dokumentnøkkel: ZZAA1-VXYO3-E4OP7-O1BBQ-EATP6-SRV16

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZZAA1-VXYO3-E4OP7-O1BBQ-EATP6-SRV16

# Årsmelding 2025 - Sameiet Bjerregaards gate 26

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Didrik Johan Cappelen Krefting
Styremedlem, Sigurd Svensen
Styremedlem, Tobias Hjulstad
Varamedlem, Linnea Røshol
Varamedlem, Tone Emilie Lillås Lunde

Styret i Sameiet Bjerregaards gate 26 består av ingen kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Sameiet Bjerregaards gate 26 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Sameiet Bjerregaards gate 26 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 994908413

Sameiet Bjerregaards gate 26 består av 33 boliger og 3 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Sameiet Bjerregaards gate 26 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79328010. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Bjerregaards gate 26 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Styret har i perioden for 2025 gjennomført 3 styremøter.

Noe tid har gått med for nytt styre å sette seg inn i alle saker.

Det ble gjennomført dugnad på våren 2025, men for første gang så hadde vi veldig dårlig oppmøte og vil ta opp på årsmøte hvilke tiltak vi kan gjøre for bedre oppmøte i 2026.

Overgangen til ny Bredbånds og TV leverandør ble gjennomført høsten 2025 og gikk veldig bra, og alle beboere skal nå være over på ny løsning.

Styret har jobbet videre med å velge leverandør for bytte av dører og vinduer mot brannbalkongene i oppgangene og vil oppdatere om dette i årsmøtet.

Det er også ønskelig å se nærmere på oppussing av oppgangene, spesielt trappene som er ganske slitt.

Det er også ønskelig å få en bedre oversikt over boder på loft og kjeller og at det bør etableres en ordning med merking av boder.

09.03.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaards gate 26

Onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Loftet, Bjerregaardsgt. 26.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Andreas Zakariassen.

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 11 (12 etter sak 2)
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 11 (12 etter sak 2)

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent.

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Sakslisten ble godkjent.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 fulgte innkallingen.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 70.000,- ble godkjent.

## 5. Andre saker

### 5.1 Oppussing av oppganger

Forslag fra Elin Cathrine Holiløkk, Bjerregaards gate 26 C:
Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å løfte det estetiske uttrykket i sameiets fellesarealer. Jeg antar oppgangene er relativt like, og basert på det jeg har sett i oppgang C, vil jeg tro at det ikke skal svært omfattende tiltak til (for eksempel maling, mindre utbedringer og eventuelt belysning) for å oppnå en vesentlig forbedring.
Styret bes innhente tilbud på oppussing av oppgangene i sameiet.
Dersom total kostnadsramme er innenfor <en beløpsgrense fastsatt av årsmøtet>, gis styret fullmakt til å igangsette arbeidet uten ytterligere behandling.

**Vedtak:**
Styret har allerede satt i gang en prosess vedr. oppussing av oppganger, og vil fortsette prosessen i neste periode.

Tas til orientering.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder

Styreleder Didrik Johan Cappelen Krefting ble valgt i 2025 for 2 år. Ikke på valg i år.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Sigurd Svensen ble valgt i 2025 for 2 år. Ikke på valg i år.
Styremedlem Tobias Hjulstad ble valgt i 2025 for 2 år. Ikke på valg i år.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Linnea Røshol ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Tone Emilie Lillås Lunde ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.

**Vedtak:**

Valgt ble: Tommy Berge for 1 år.
Valgt ble: Noah Daniel Hegerland Oldfield for 1 år.

### 6.4 Valg av valgkomite

Styret har tidligere fungert som valgkomité.

**Vedtak:**

Styret fungerer som valgkomité.

**Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:**
Styreleder: Didrik Johan Cappelen Krefting, Bjerregaards gate 26 C, 0172 Oslo
Styremedlem: Tobias Hjulstad, Bjerregaards gate 26 B, 0172 Oslo
Styremedlem: Sigurd Svensen, Bjerregaards gate 26 D, 0172 Oslo
Varamedlem: Tommy Berge, Bjerregaards gate 26 C, 0172 Oslo
Varamedlem: Noah Daniel Hegerland Oldfield, Bjerregaards gate 26 B, 0172 Oslo

Protokoll for Sameiet Bjerregaards gate 26

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Anne Flågen Bergendahl (sign.) | 26.03.2026 |
| Protokollvitne | Andreas Zakariassen (sign.) | 25.03.2026 |

# Vedtekter

**for**

**Sameiet Bjerregaards gate 26 Org nr 994 908 413**

Enstemmig vedtatt på årsmøtet 5. mars 1998, med senere endringer 7. mai 2018

## 1 NAVN, INNDELING OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Bjerregaards gate 26. Sameiet består av 37 seksjoner på gnr 218, bnr 65 i Oslo Kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners antatte verdi. Fellesnevneren er satt til 280.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk eller bruksrett, er fellesarealer.

Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiet, herunder administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og ivareta alle saker av felles interesse.

## 2 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst fem av seksjonseierne skriftlig krever det, samtidig som de oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde sted og tid for møtet, sendes saksliste.

Saker som seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest to uker før møtet.

Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer, samt eventuell godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har full rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Det skal i så fall legges fram skriftlig fullmakt.

Årsmøtet vedtar vedtekter og husordensregler.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil ny revisor velges. Det skal føres referat fra årsmøtet. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak av nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.

Videre kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtekter og husordensregler.

## 3 STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av seksjonseiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Styret velges av årsmøtet og skal bestå av styreleder samt to styremedlemmer. Styreledere og styremedlemmer velges for to år. Det kan velges varamedlemmer til styret. Varamedlemmer velges for ett år.

Styret inngår avtale om fast forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter disses lønn.

Vedtak i styret treffes ved vanlig flertall. I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

## 4 DISPOSISJONER OG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og fremleie plikter seksjonseierne å melde dette skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører for registrering. Seksjonseierne plikter ved

fremleie/salg å gjøre leietaker/kjøper oppmerksom på vedtekter, husordensregler, øvrige bestemmelser og aktuelle vedtak som gjelder sameiet.

Seksjonseierne forplikter å følge husordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Sameiet forbeholder seg panterett som er tinglyst i hver seksjon med kr 50.000,- til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum, og kan senere vike prioritet, likevel slik at den ligger innenfor 90 % av seksjonens verdi.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og vedkommende hefter også får tidligere seksjonseiers forpliktelser ovenfor sameiet.

## 5 VEDLIKEHOLD

Det påhviler seksjonseierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene, samt andre rom som hører inn under seksjonen.

Utvendige dører og vinduer skiftes av den enkelte seksjonseier.

Enkelt utvendig vedlikehold er den enkelte seksjonseiers ansvar. Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom og fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og ytre inngangsdører mellom fellesarealene, er sameiets ansvar.

Ved manglende indre eller ytre vedlikehold hos seksjonseier, som er pålagt av styret, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføre for seksjonseiers regning.

## 6 SKADER / FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle seksjonseierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler den enkelte seksjonseieren selv egenandelen. Ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekker sameiet egenandelen.

Den enkelte seksjonseier tegner forsikring i forbindelse med innbo og bygningsmessige innredninger.

## 7 DRIFT AV FELLESANLEGG

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe eiendommens drift og vedlikehold, utlignes på seksjonene i en fast månedlig sum. Denne summen fastsettes på grunnlag av vedtatt budsjett.

Fordeling av utgiftene på seksjonen skjer i henhold til hver seksjons sameiebrøk. Likevel skal det være anledning for styret til å benytte en annen fordelingsnøkkel ved spesielle utgifter som konkret kan henføres til de enkelte seksjoner.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ProPlan Projekt Planung AS
Kongens gate 31
0153 OSLO
proplan@proplan.as

Dato: 18052009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200904092-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Ekerold Netland | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BJERREGAARDS GATE 26 | Eiendom: | 218/65 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Bjerregaards gate 26 | Adresse: | Bjerregaards gate 26, 0172 OSLO |
| Søker: | ProPlan Projekt Planung AS | Adresse: | Kongens gate 31, 0153 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 26

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

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

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

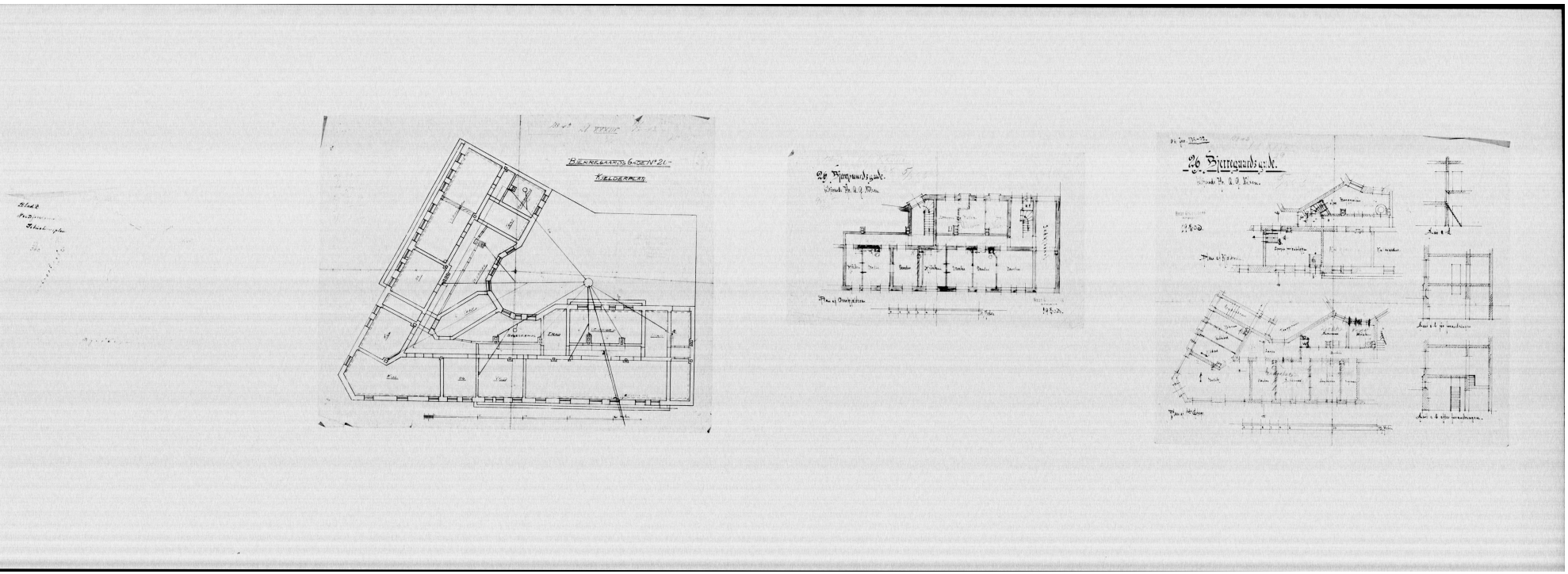
www.pbe.oslo.kommune.no

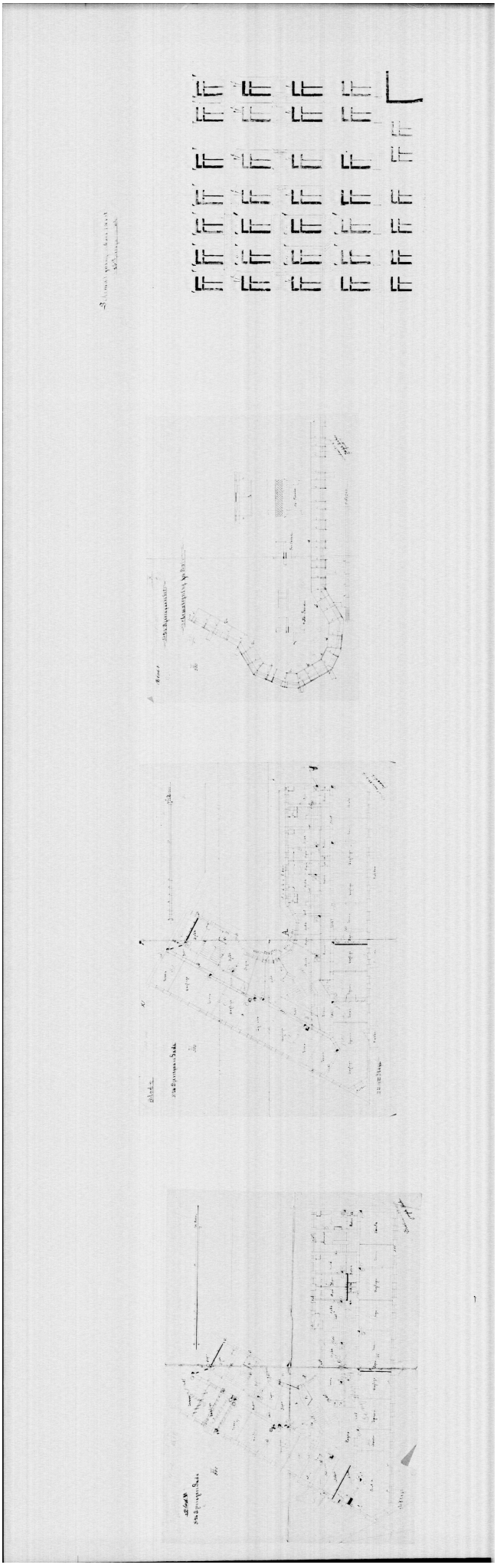
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

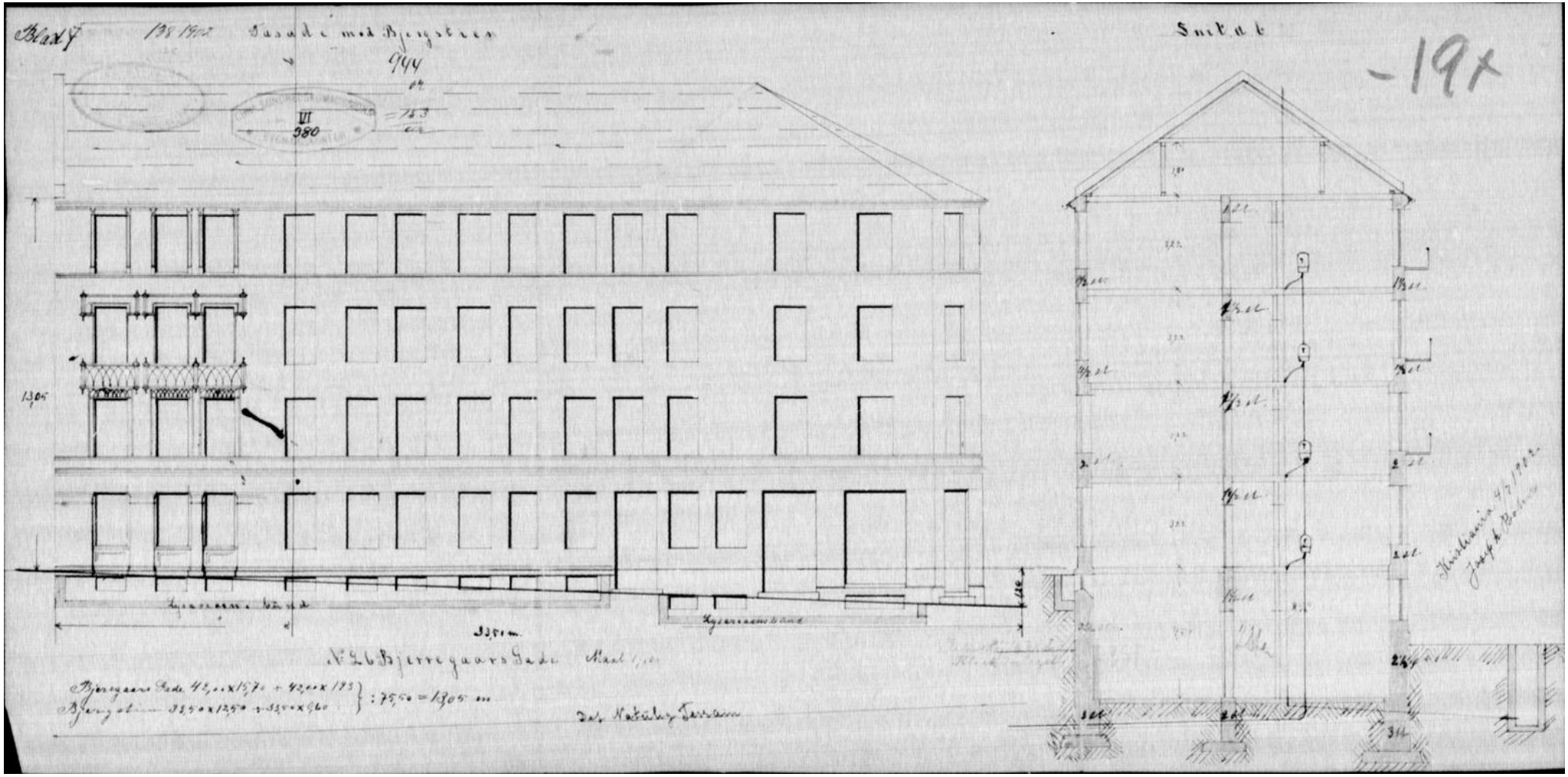
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

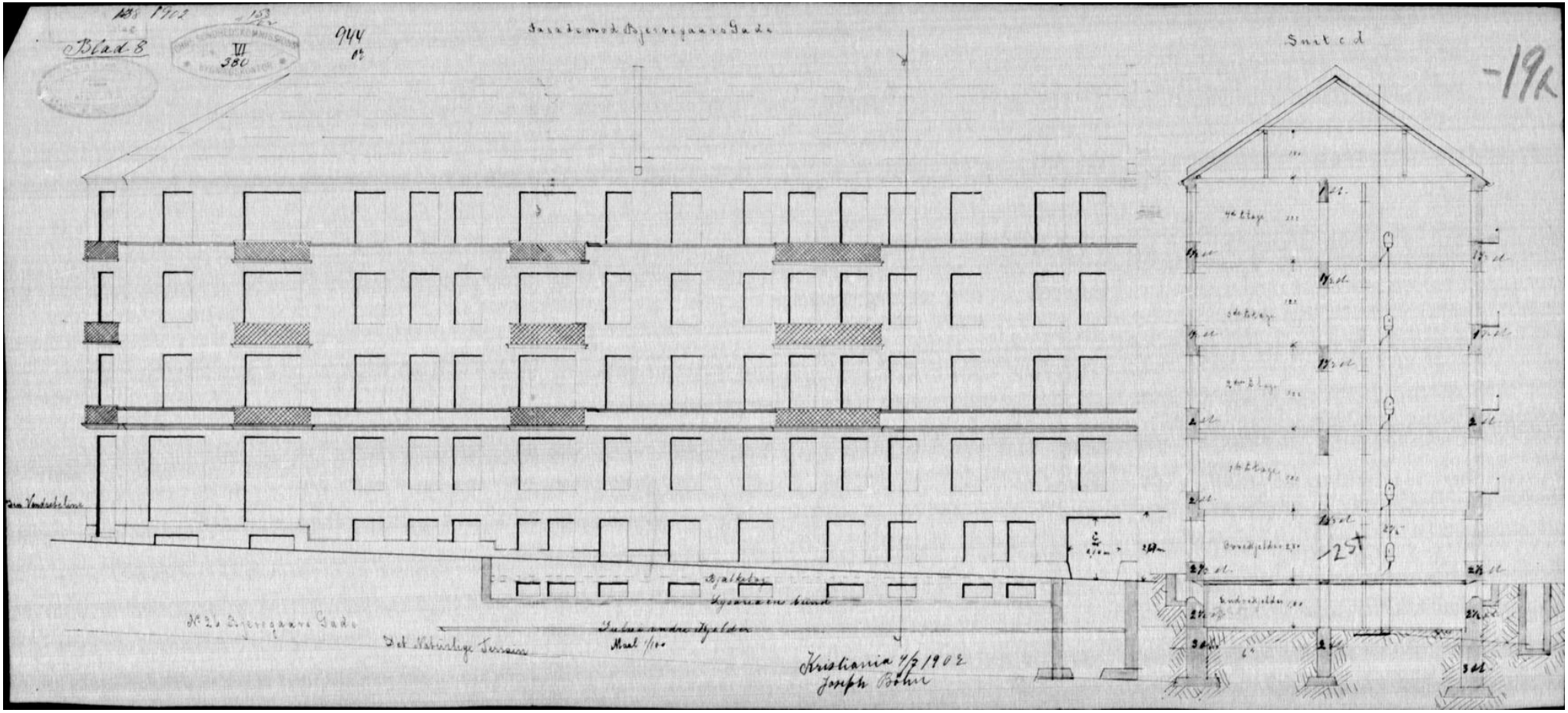
***Marianne Ekerold Netland - Saksbehandler***
***Caroline Waller - Enhetsleder***

Kopi til:
Sameiet Bjerregaards gate 26, Bjerregaards gate 26, 0172 OSLO






Blad 7
Facade mod Bjergsiden
Snitt a b
-19+
VI
380
944
153
1305
Kjøreveien bør ut
Kjøreveisbane
33,51 m.
N:o 6 Bjerregaards Gade
Bjerregaards Gade 42,00 x 15,70 + 42,00 x 18,3
Bjerregt. 33,30 x 12,50 + 33,30 x 9,60
: 75,50 = 1305 m.
Kristiania 4/2 1902
Joh. H. Berdahl


Blad 8
VII
380
944
Snit c d
-19½
-25½
Kristiania 4/7 1902
Joseph Böhler

138 1902

944

1.

Opmaalsdelen
Tekniske anlæg
Regninger
Regulering
Skjøder
Erklæring ang. Gaardsk
Kaartegn. Protokol
Overdragelsesblanket
Kvit. Tegninger
Kvit. Tegninger
Anmeldelse ang. Gaardsk
Oplysninger
Erklæring ang. Gaardsk

**Expeditions-Dokument** N°1.

paa Matr.-No. 6 Bjørngaards Sande

Indleveret 4 7 1902 Attesteret 13de Juli 1904

ang. Gaardsopmaal

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Vandforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. v. samt Afgivelse af de i § 43 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 11, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. ~~xxxx~~ den vesentlige Sundhedskommission

Kristiania den 5te Juli 1902

idet jeg skal gjøre opmærksom paa, at anmeldelsen tiltrænger Dispensation fra § 43 1a for Gjelder selv.

A. Gjelle Hoffstrand

Sundhedskommissionen har fattet følgende

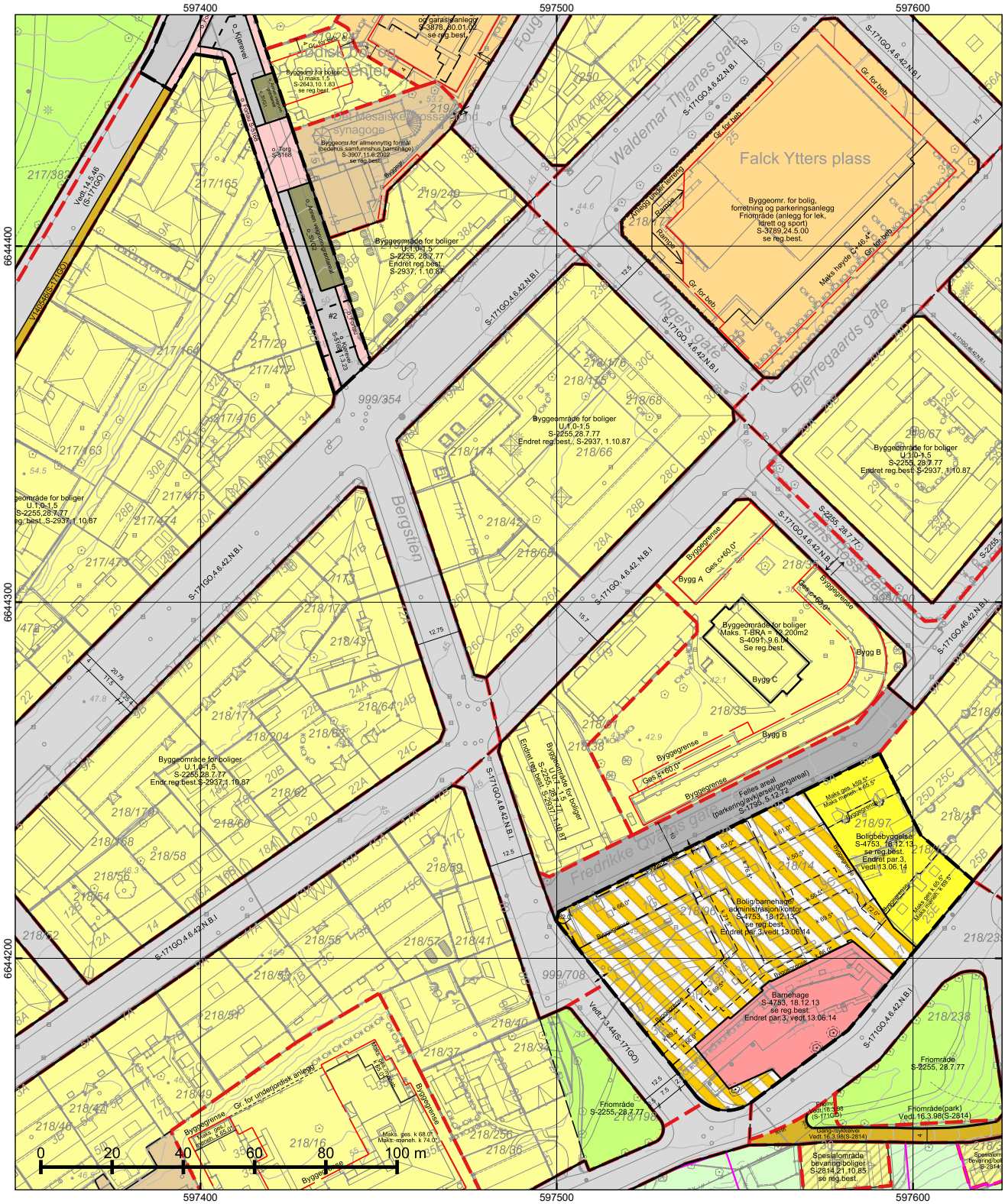
Beslutning:

Dispensation fra § 43 anbefales ikke indvilget efter den foreliggende plan. Enhver maa ekspropriere Lys og adgang til Luftrummet. Vedlagte regler for indredning af lokalerne maa befølges. Gjældende politivedtægter bør om muligt forandres saaledes som med rødt antydet i planen for de øverste etager.

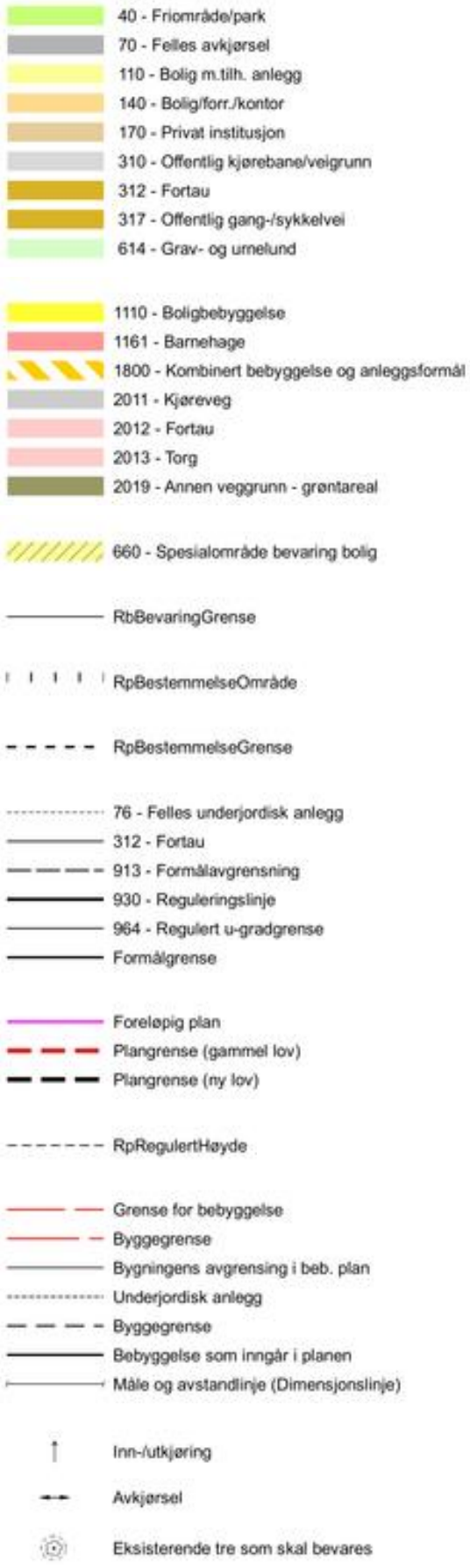
Kristiania Sundhedskommission 8 juli 1902.

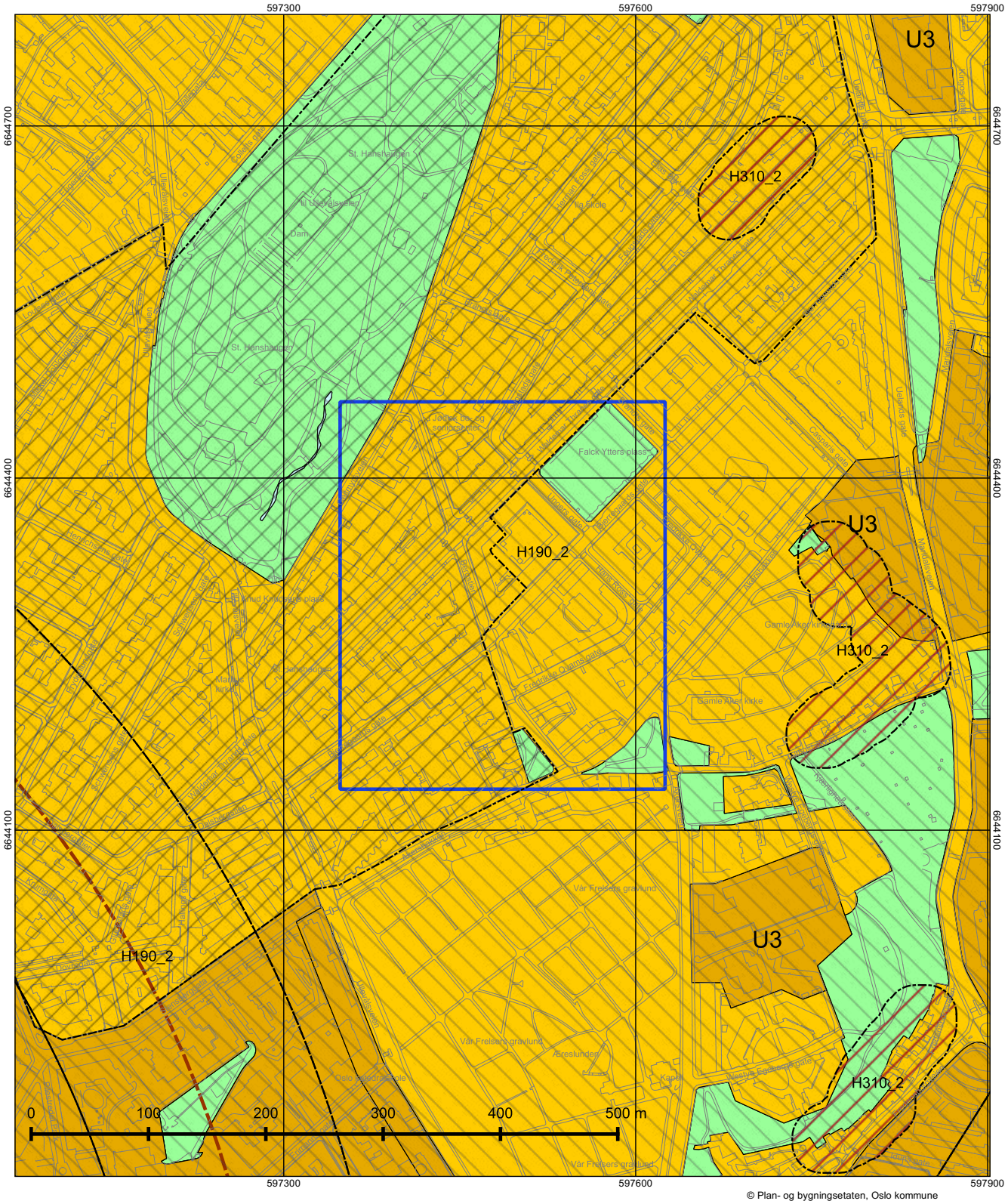
R. Bentzen

645
02


597400
597500
597600
6644400
6644300
6644200
Falck Ytters plass
Waldemar Thranes gate
Unger's gate
Bjerregaards gate
Bergstien
Fredrikke Qvams gate
Hans Nielsen Hauges gate
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger Maks. T-BRA = 2 200m2 S-4091, 9.6.01 Se reg.best.
Bygg A
Bygg B
Bygg C
Byggegrense
Felles areal (parkering/kjørel/gangareal) S-1795, 5.12.72
Boligbebyggelse S-4753, 18.12.13 se reg.best. Endret par.3, vedt.13.06.14
Bolig/barnehage/ administrasjon/kontor S-4753, 18.12.13 se reg.best. Endret par.3, vedt.13.06.14
Barnehage S-4753, 18.12.13 se reg.best. Endret par.3, vedt.13.06.14
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255. 29.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best.

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161732/86538093
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



ad. 6018 / 1976
avskrift
24/3

218-65

Gnr. 2 1 8 Bnr. 6 5

BEGJÆRING

til

OSLO BYSKRIVEREMBETE

OM OPPDELING AV EIENDOMMEN BJERREGAARDSGT. 26

I EIERSEKSJONER.

Underskrevne Fridthjof Nilsen begjærer herved eiendommen Bjerregaardsgt. 26 oppdelt i eierseksjoner og nedenstående utdrag av sameiekontrakt av 22. mars 1976 tinglyst som hefte på eiendommen Bjerregaardsgt. 26:

1. Eiendommen Bjerregaardsgt. 26 skal for fremtiden være et sameie bestående av 37 sameieparter (eierseksjoner). Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet eller butikklokale og de kjeller- og loftsrom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

- - - - - - -

3. Leilighet nr. 1 i underetasjen og leilighetene nr. 10 og 11 i 1. etasje har felles WC nr. 3 i oppgang C i 1. etasje. Leilighet nr. 2 i underetasjen og leilighet nr. 12 og 13 i 1. etasje og butikklokale nr. 9 har felles WC i nr. 4 i oppgang D. Leilighet nr. 5 og butikklokalene nr. 6, 7 og 8 har felles WC i nr. 2 i oppgang B. Leilighet nr. 3 og 4, 10 og 11, 12 og 13, 14 og 15, 16 og 17, 18 og 19, 20 og 21, 22 og 23, 24 og 25, 26 og 27, 28 og 29, 30 og 31, 32 og 33, 34 og 35 samt 36 og 37 har felles WC i hver etasje i hver oppgang.

- - - - - - -

5. Pantsettelse av part i sameiet krever styrets samtykke som skal meddeles ved påtegning på vedkommende dokument. - - -

12. Misligholder en sameier sin plikt til å betale de ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, er de øvrige

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

sameiere berettiget til å kreve vedkommende sameier utløst av sameiet.

Sameiet har panterett for inntil kr. 50.000,- -femtitusen- i hver sameiepart for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet med prioritet etter de pantelån som sameieren med styrets samtykke tar opp.

Den utløste part skal sameiet straks selge til en ny person som kan godkjennes som sameier.

13. En sameiepart kan ikke deles. Den kan kun overdras sammen med bruksretten til vedkommende leilighet jfr. punkt 1.

En sameier kan fritt overdra sin part til ektefelle eller barn.

Ved annen frivillig overdragelse av en sameiepart skal de øvrige sameieres samtykke innhentes. - - - - - - -

14. Utleie av leilighet krever samtykke fra sameiet. - - -

15. Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning eller oppløsning av sameiet.

23. Fridthjof Nilsen forplikter seg og sine rettsetterfølgere til ved salg av parter i eiendommen å sette som vilkår at kjøperen vedtar bestemmelsene i nærværende sameiekontrakt som bindende for seg.

Selgeren kan selge sine parter uten de øvrige sameieres samtykke. ----------

Selgeren kan uten samtykke fra sameiet fremleie de leiligheter han eier.

Inntil 140 -etthundreogfirti- andeler av sameiet er solgt skal følgende gjelde:

- - - - - - -

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

Rett kopi bekreftes

- 3 -

d. Selgeren skal ha forkjøpsrett hvis en sameier vil selge sin part. Unntatt er en sameiers salg til ektefelle eller barn. - - - - - - - - - - - - -

Oslo, den 22 mars 1976

Fridthjof Nilsen

fødselsnr. 030199 66967

Jeg bekrefter herved at Fridthjof Nilsen i mitt nærvær har underskrevet dette dokument, og at han er over 21 år.

D.u.s.

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

I fullmakt beror her.

Bilag til sameiekontrakt av 22 mars 1976 og begjæring om oppdeling av eiendommen i eierseksjoner av samme dag.

Bjerregaardsgt. 26

| Seksjon nr. | Part og leilighet/butikk nr. | Oppg. nr. | Etg. nr. | Brutto areal $m^2$ | Antall beboelses rom | WC nr. i oppg nr. | Kjeller- og lofts bod nr. | Sameiebrøk (andel) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | C | U-etg. | 63,0 | 2 | 3 C | 1 | 7/280 |
| 2 | 2 | D | U-etg. | 89,8 | 3 | 4 D | 2 | 9/280 |
| 3 | 3 | A | 1 | 52,8 | 3 | 1 A | 3 | 6/280 |
| 4 | 4 | A | 1 | 67,2 | 3 | 1 A | 4 | 7/280 |
| 5 | 5 | B | 1 | 64,9 | 3 | 2 B | 5 | 7/280 |
| 6 | 6 | B | 1 | 18,9 | butikk | 2 B | ingen | 2/280 |
| 7 | 7 | B | 1 | 13,0 | butikk | 2 B | ingen | 2/280 |
| 8 | 8 | B | 1 | 51,0 | butikk | 2 B | kj.bod 38 ingen lofts-bod | 6/280 |
| 9 | 9 | B | U-etg. | 32,0 | butikk | 4 D | ingen | 3/280 |
| 10 | 10 | C | 1 | 117,7 | 3 | 3 C | 10 | 12/280 |
| 11 | 11 | C | 1 | 73,5 | 3 | 3 C | 11 | 8/280 |
| 12 | 12 | D | 1 | 73,3 | 3 | 4 D | 12 | 8/280 |
| 13 | 13 | D | 1 | 42,6 | 1 | 4 D | 13 | 5/280 |
| 14 | 14 | A | 2 | 64,0 | 3 | 5 A | 14 | 7/280 |
| 15 | 15 | A | 2 | 67,4 | 3 | 5 A | 15 | 7/280 |
| 16 | 16 | B | 2 | 103,2 | 4 | 6 B | 16 | 11/280 |
| 17 | 17 | B | 2 | 92,5 | 3 | 6 B | 17 | 10/280 |
| 18 | 18 | C | 2 | 98,6 | 4 | 7 C | 18 | 10/280 |
| 19 | 19 | C | 2 | 74,1 | 3 | 7 C | 19 | 8/280 |
| 20 | 20 | D | 2 | 70,7 | 3 | 8 D | 20 | 8/280 |
| 21 | 21 | D | 2 | 42,6 | 1 | 8 D | 21 | 5/280 |
| 22 | 22 | A | 3 | 64,0 | 3 | 9 A | 22 | 7/280 |
| 23 | 23 | A | 3 | 67,4 | 3 | 9 A | 23 | 7/280 |
| 24 | 24 | B | 3 | 103,2 | 4 | 10 B | 24 | 11/280 |
| 25 | 25 | B | 3 | 92,5 | 3 | 10 B | 25 | 10/280 |

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

Bjerregaardsgt. 26

| Seksjon nr. | Part og leilighet/butikk nr. | Oppg. nr. | Etg. nr. | Brutto areal $m^2$ | Antall beboelses rom | WC nr. i oppg. nr. | Kjeller- og lofts bod nr. | Sameie brøk (andel) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 26 | 26 | C | 3 | 98,6 | 4 | 11 C | 26 | 10/280 |
| 27 | 27 | C | 3 | 74,1 | 3 | 11 C | 27 | 8/280 |
| 28 | 28 | D | 3 | 70,7 | 3 | 12 D | 28 | 8/280 |
| 29 | 29 | D | 3 | 42,6 | 1 | 12 D | 29 | 5/280 |
| 30 | 30 | A | 4 | 64,0 | 3 | 13 A | 30 | 7/280 |
| 31 | 31 | A | 4 | 67,4 | 3 | 13 A | 31 | 7/280 |
| 32 | 32 | B | 4 | 103,2 | 4 | 14 B | 32 | 11/280 |
| 33 | 33 | B | 4 | 92,5 | 3 | 14 B | 33 | 10/280 |
| 34 | 34 | C | 4 | 98,6 | 4 | 15 C | 34 | 10/280 |
| 35 | 35 | C | 4 | 74,1 | 3 | 15 C | 35 | 8/280 |
| 36 | 36 | D | 4 | 70,7 | 3 | 16 D | 36 | 8/280 |
| 37 | 37 | D | 4 | 42,6 | 1 | 16 D | 37 | 5/280 |

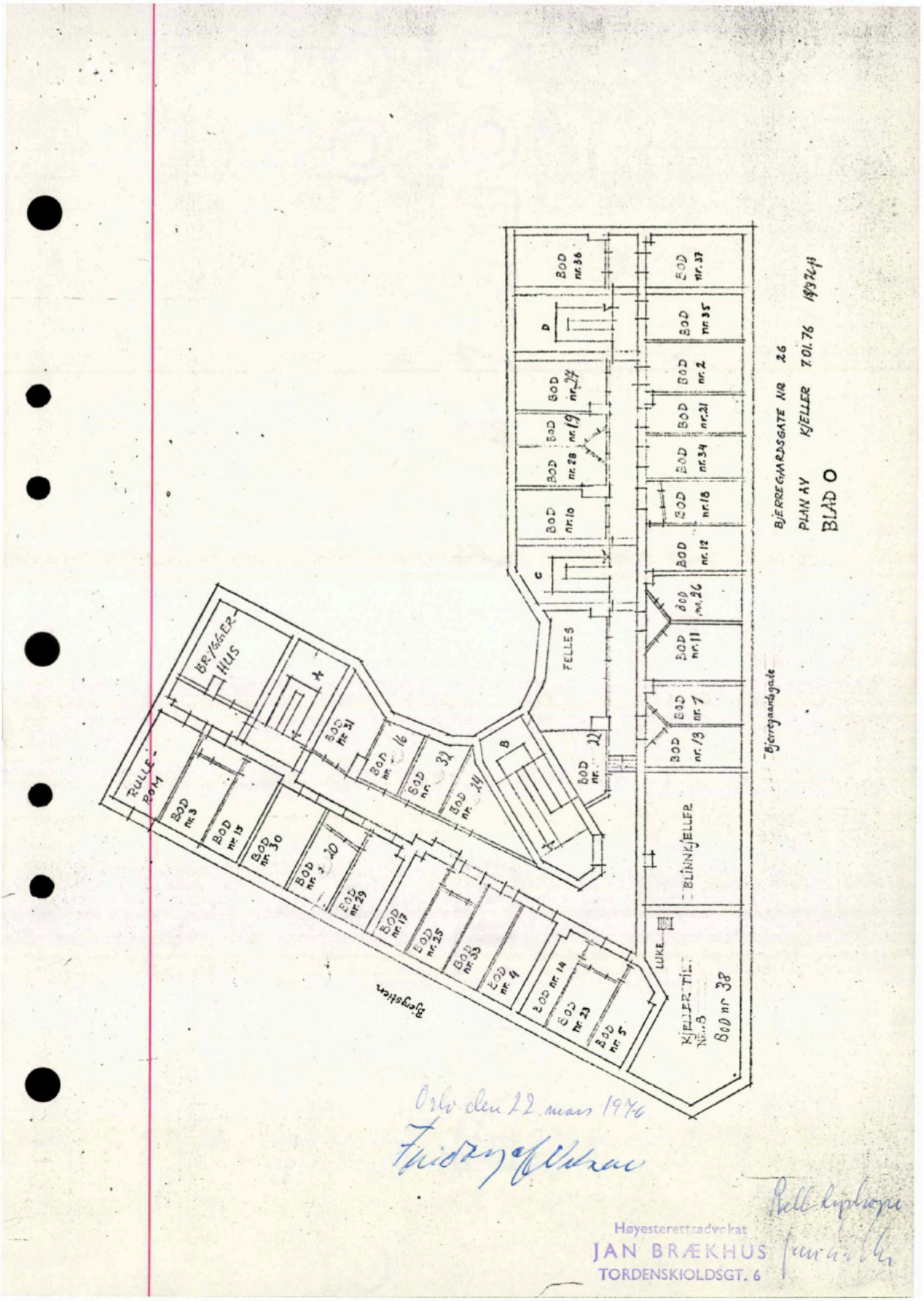
Anmerkning:

Høyden fra gulv til tak i butikklokalet part nr. 8 går over 1½ etasje. Lokalet er derfor angitt både på plan over underetasjen (blad 1) og på plan for 1ste etasje (blad 2).

Tilhørende tegninger: Plan av kjeller (0), underetasje (1), 1. etasje (2), 2.etasje (3), 3. etasje (4), 4. etasje (5), loft (6).

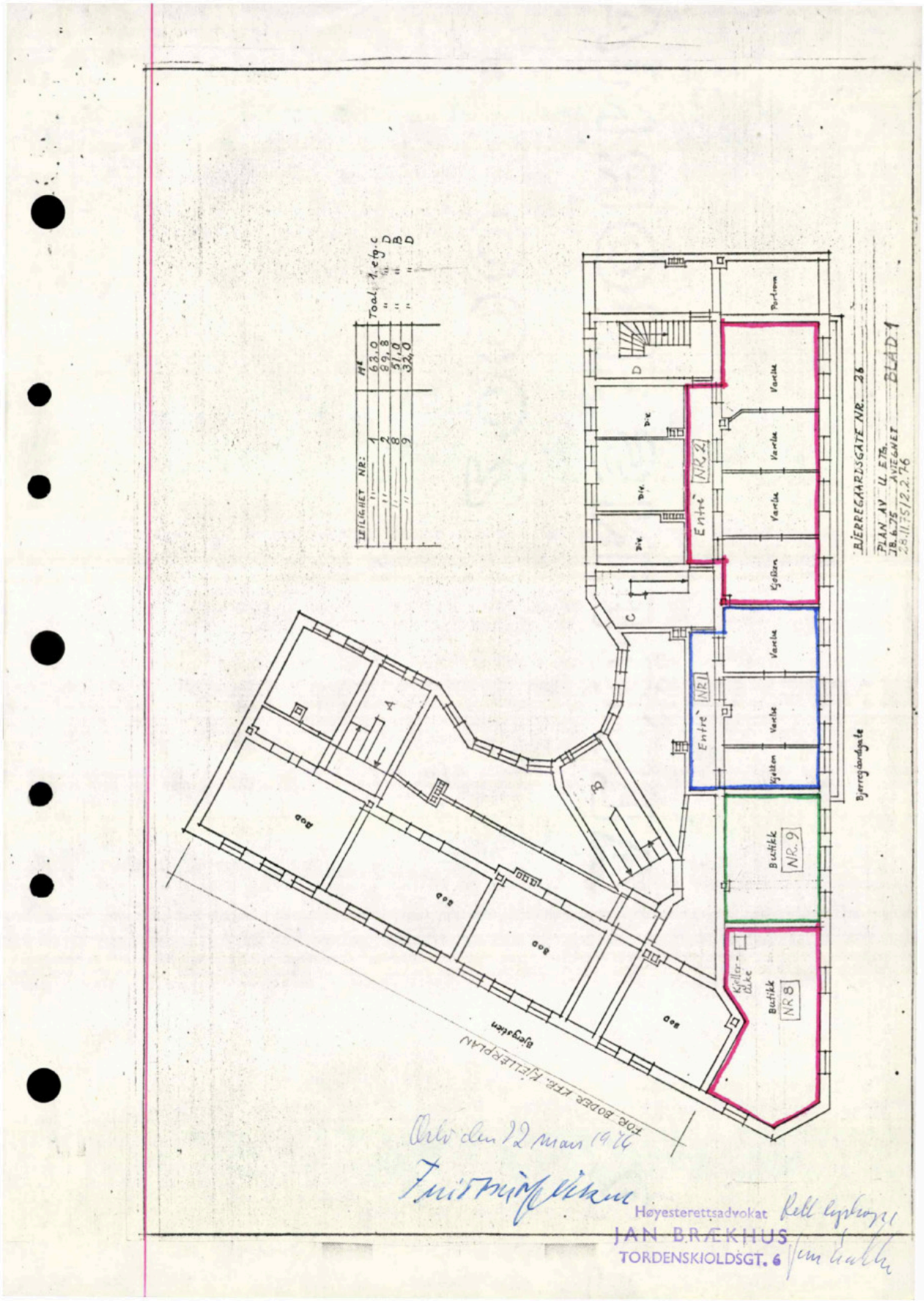
Oslo, den 22 mars 1976.

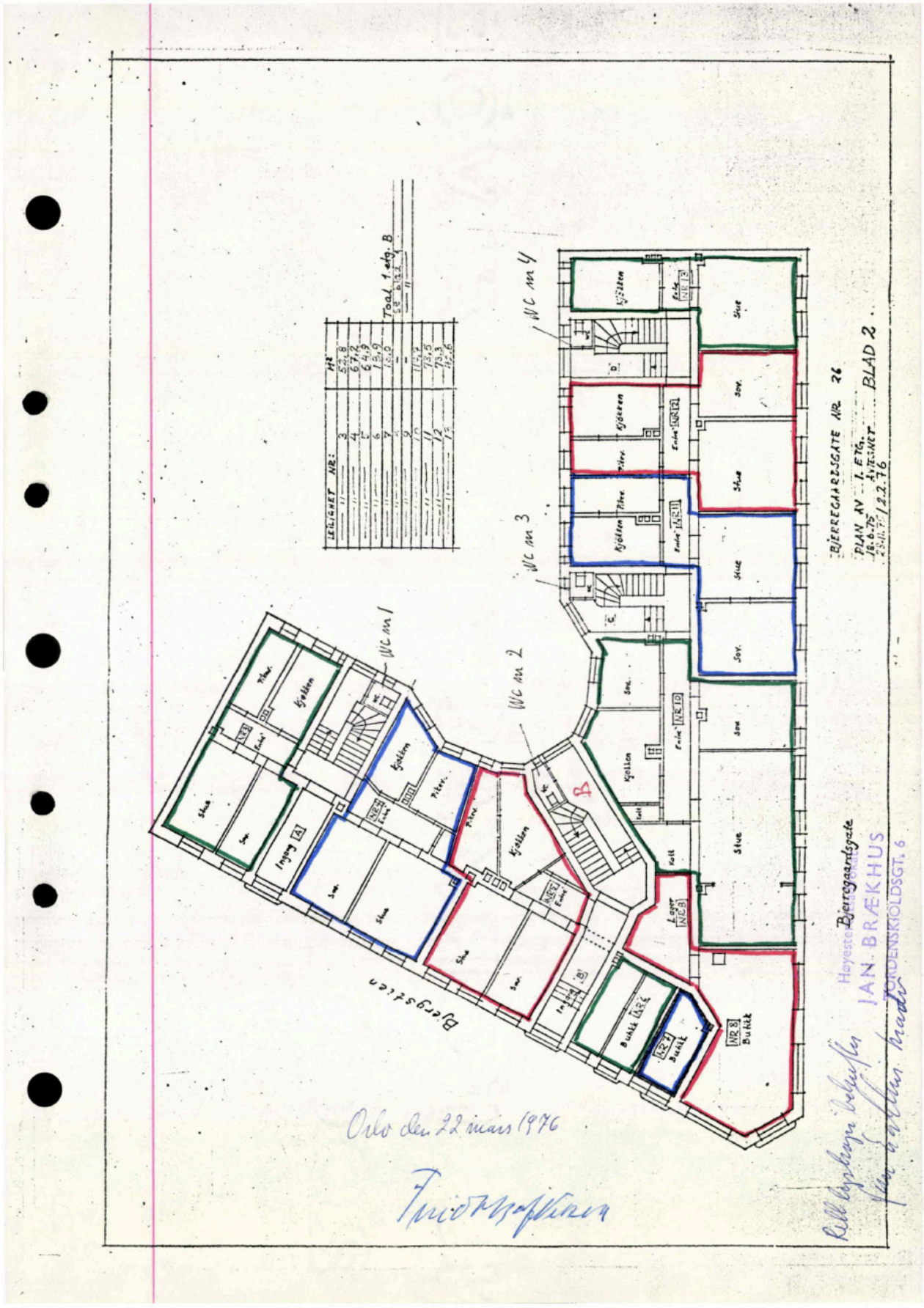
Hyresrettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

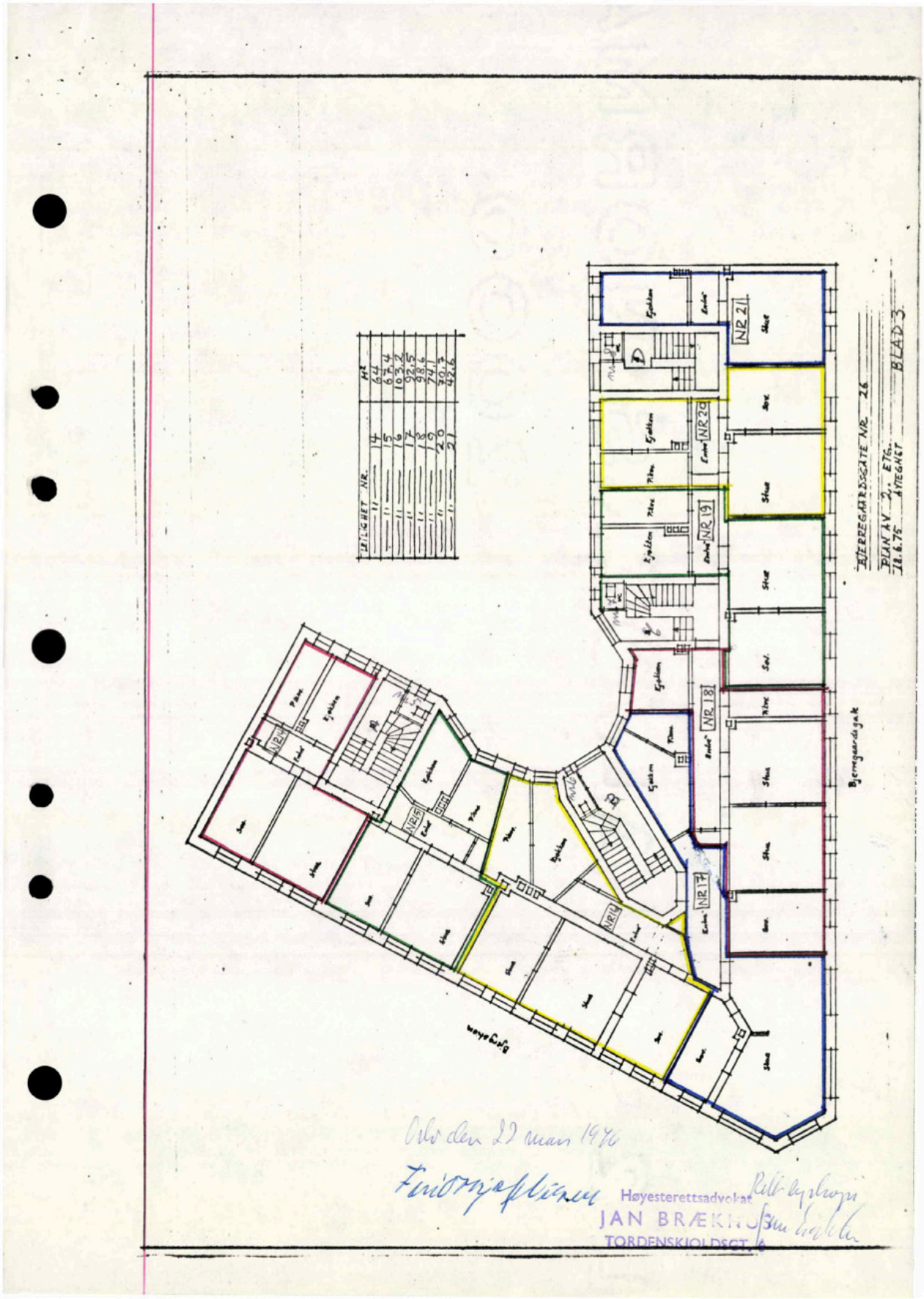


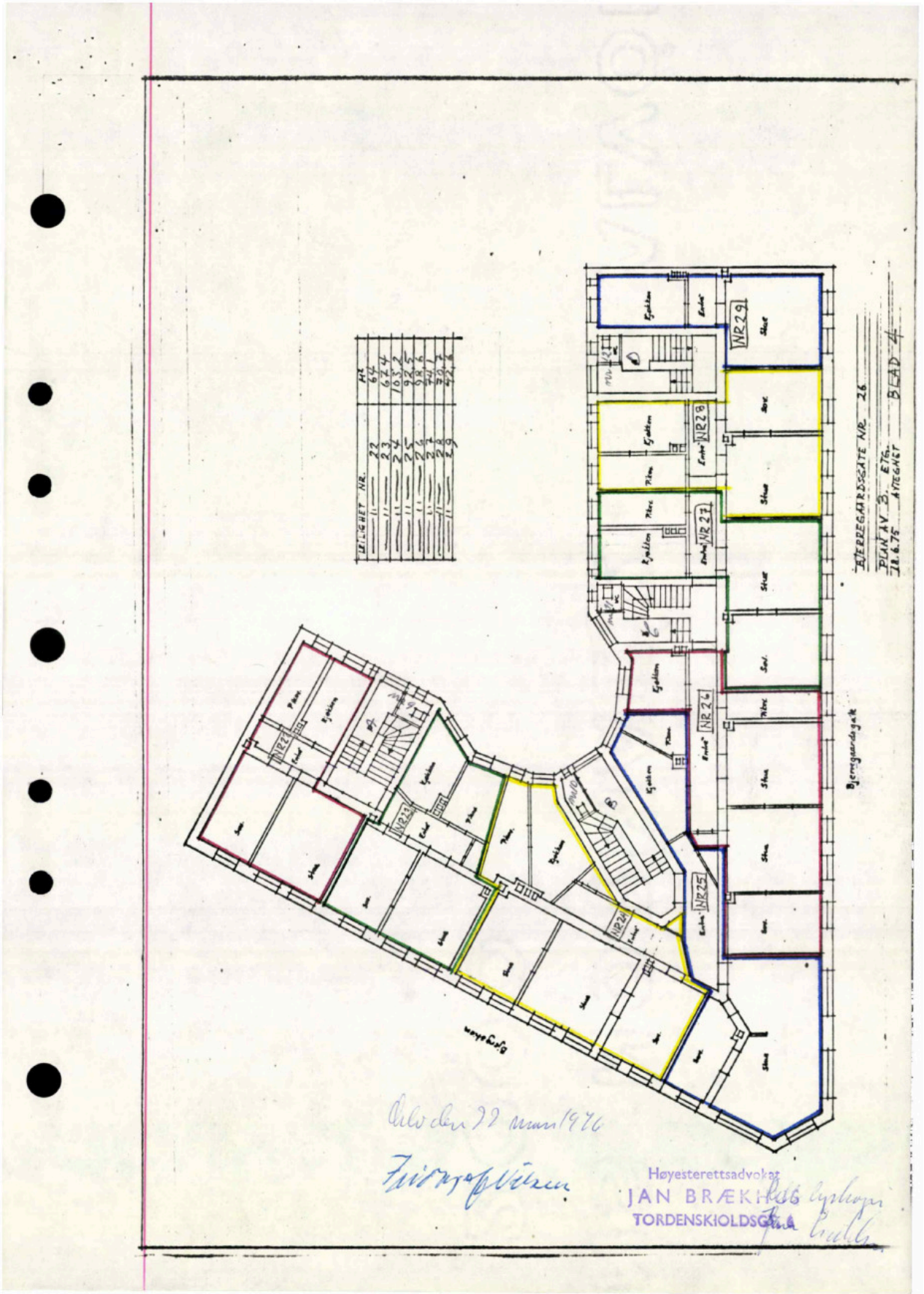

Oslo den 22. mars 1976

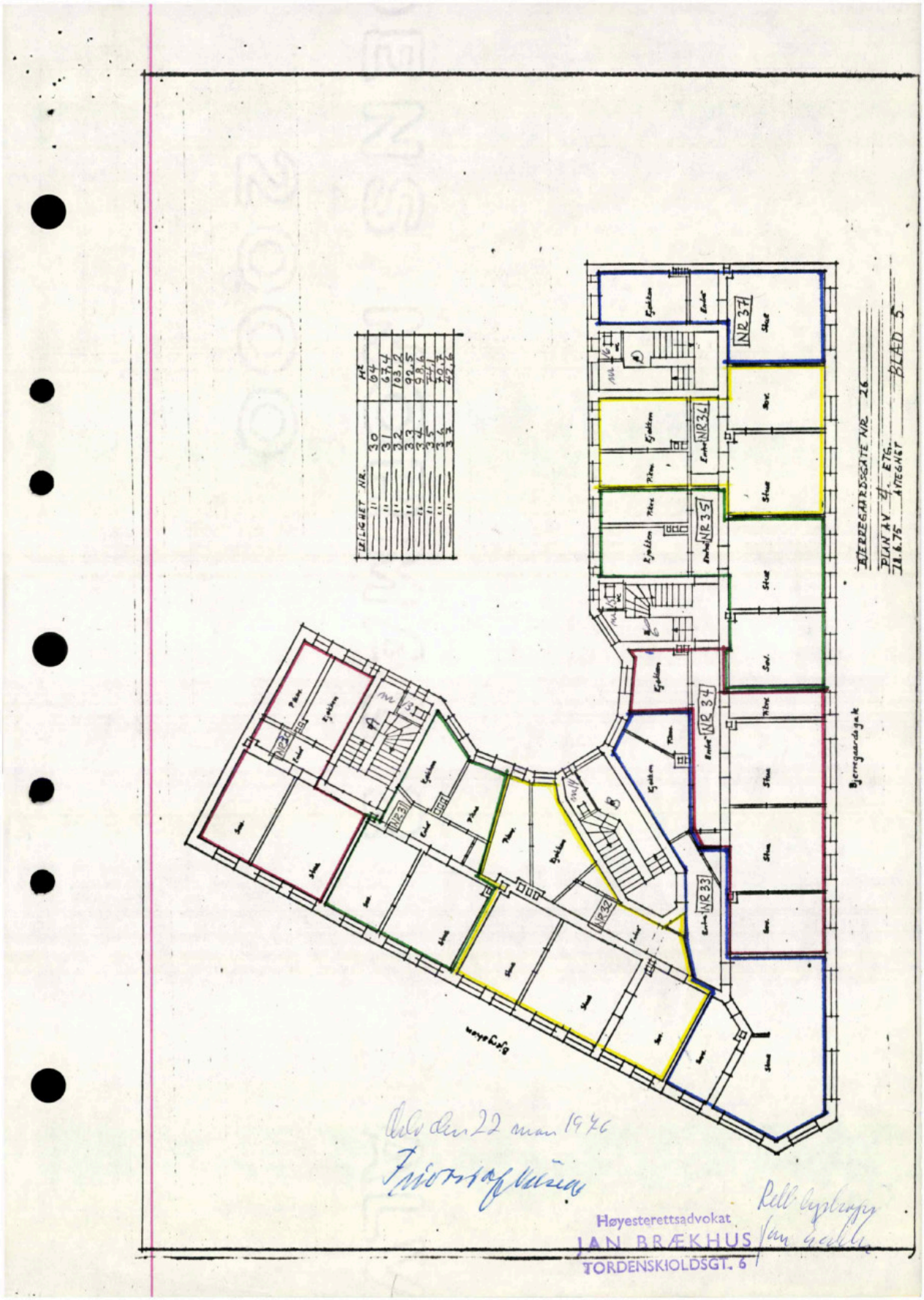
Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

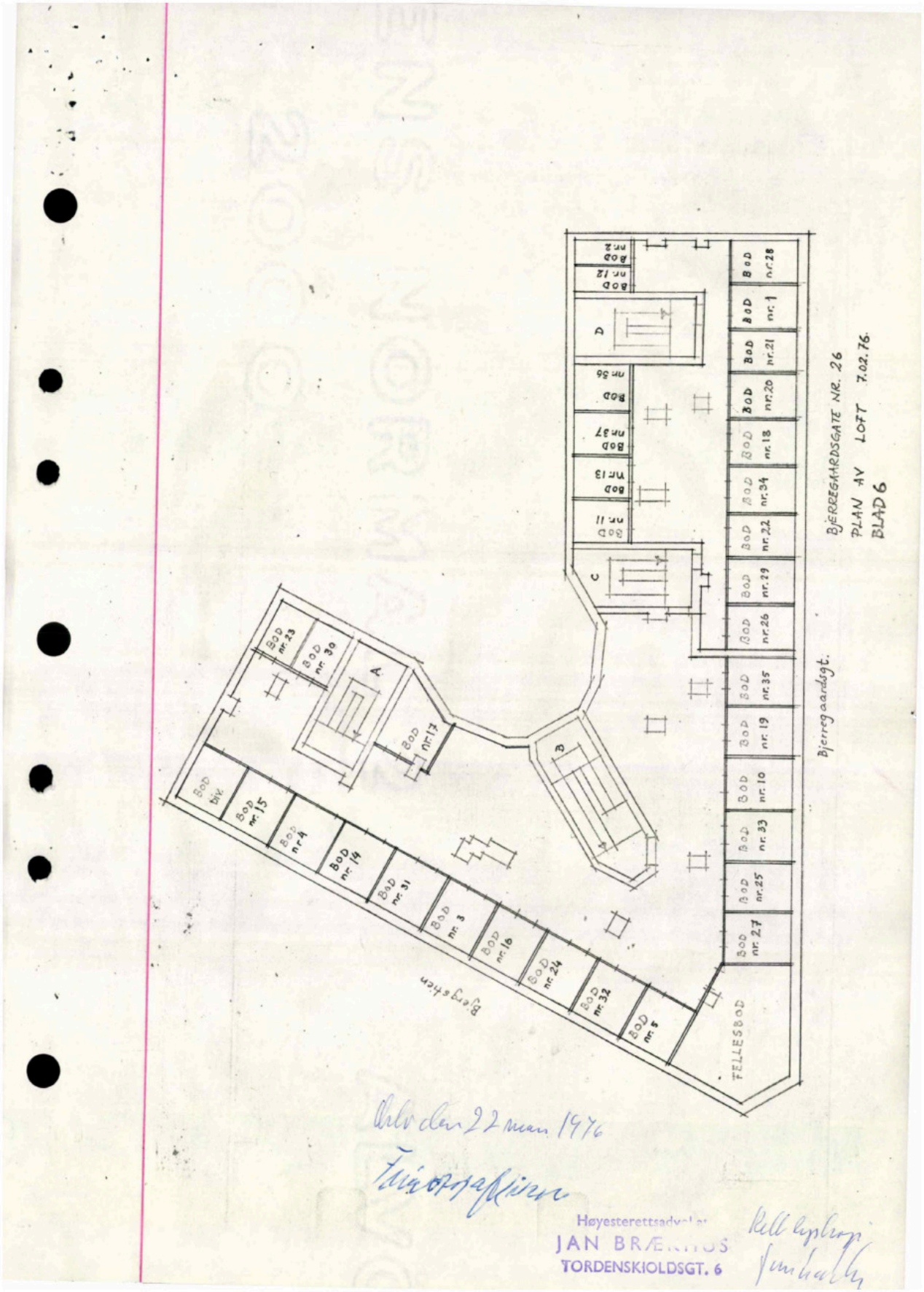

LEILIGHET NR:
Tomt 1. etg.
Portrom
Vaskerom
Kjeller
Entré NR 2
Entré NR 1
Butikk NR 9
Butikk NR 8
Kjeller-luke
Bjerregaardsgate
Bjørngaten
FOR BODER KFR. HJELLERPLAN
BJERREGAARDSGATE NR. 26
PLAN AV U. ETG.
BLAD 1
Oslo den 12 mai 1976
Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6


BJERREGAARDSGATE NR. 26
PLAN AV 1. ETG.
BLAD 2
Bjerregaardsgata
WC nr 1
WC nr 2
WC nr 3
WC nr 4
Oslo den 22 mars 1976
JAN. BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6


NR 21
NR 20
NR 19
NR 18
NR 17
NR 16
NR 15
NR 14
Bjørgvardsgt
Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6


ÅTTEBEGARDSGATE NR. 26
PLAN AV 3. ETG.
BLAD 4
LEILIGHET NR.
22
23
24
25
26
27
28
29
NR 23
NR 24
NR 25
NR 26
NR 27
NR 28
NR 29
Bjørvikgata
Bjørvikgata
Oslo den 22 mars 1976
Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGATE


LEILIGHET NR.
30
31
32
33
34
35
36
NR 37
NR 36
NR 35
NR 34
NR 33
NR 32
NR 31
Bjørgvinsgt.
Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6




Oslo den 22 mars 1976

Fullmektigen

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆNNOS
TORDENSKIOLDSGT. 6

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 5 IV
SENTRALBORD 11 50 60
EKSPEDISJONSTID KL. 10-14

H.r.advokatene
Sandborg, Jacobsen og Brækhus
Tordenskioldsgt. 6 VI

Oslo 1

Denne sak behandles av:
tegner Britt Dalchow

Vår sign. BD/Lst J. nr. 6152/75 Sak nr. Deres ref. Datum 27 august, 1975

Ved svar bes j.nr. (event. sak nr.) angitt

Bekreftelse i forbindelse med oppdeling i selveier-seksjon, Bjerregårds gate 26.

Det bekreftes herved at det for tiden ikke foreligger planer ved Oslo byplankontor som kan medføre riving eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse på Bjerregårds gate 26.

Detaljplanavdelingen

A.G.Bjerke

Caspar Tornøe

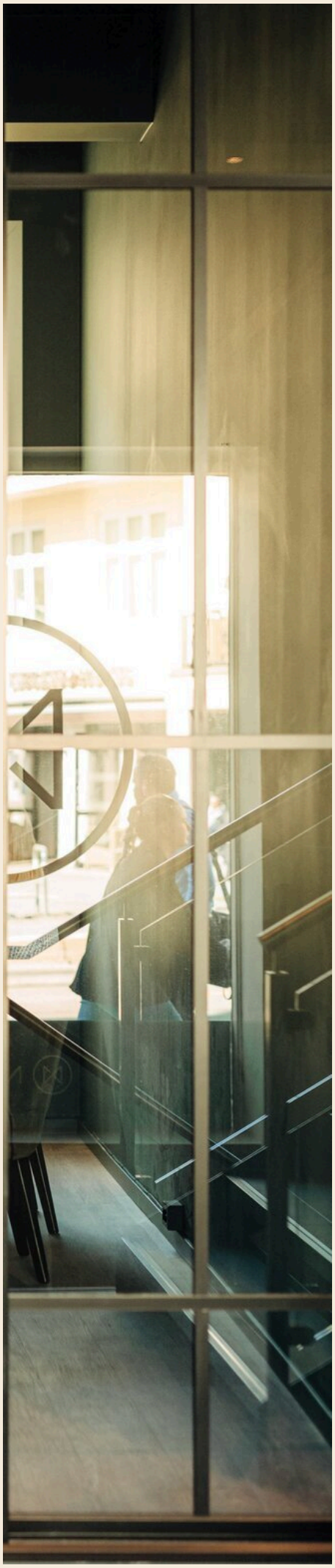
ANDVORD

Velkommen til

# Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
**489 56 666**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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.

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0229/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjerregaards gate 26B 0172 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 65, snr 18 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**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: ____

*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

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

**Tony Solberg**
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
t.solberg@nordvikbolig.no
936 31 285