

Bjerkelundgata 4



Velkommen til

Bjerkelundgata 4



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

Grünerløkka

Klassisk og gjennomgående 3-roms - Nyoppusset 2025 - Meget etterspurt beliggenhet - Varmtvann og internett inkl.

Prisantydning	5 800 000,-
Fellesgjeld	163 705,-
Omkostninger	150 420,-
Totalpris	6 114 125,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 588,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1875

Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler 2	Mathias Solheim Ørnes
Telefon	988 27 841
E-post	m.s.ornes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Klassisk og gjennomgående 3-roms eierseksjon med etterspurt beliggenhet på Grünerløkka. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med god takhøyde, store vindusflater og en meget god atmosfære.

- Leiligheten er pusset opp i 2024/2025 med nyoppusset kjøkken, nytt bad, nyslipte gulv og nymalte overflater. En flott kombinasjon av høy standard og originale detaljer.

- Innhold: Innbydende entré. Separat og hyggelig kjøkken med plass til lite spisebord. Romslig stue med gode møbleringsmuligheter og pipeløp. To soverom, begge med plass til dobbeltseng og garderobe. Lekkert bad med tidsriktig fliser og innredning. Loftsbod.

- Høydepunkter:
- Meget attraktiv 3r
- Nyoppusset 2024/2025
- Bakgård med sittegruppe
- Varmtvann og internett inkl.
- Populær beliggenhet på Grünerløkka
- Gjennomgående og lys med god takhøyde

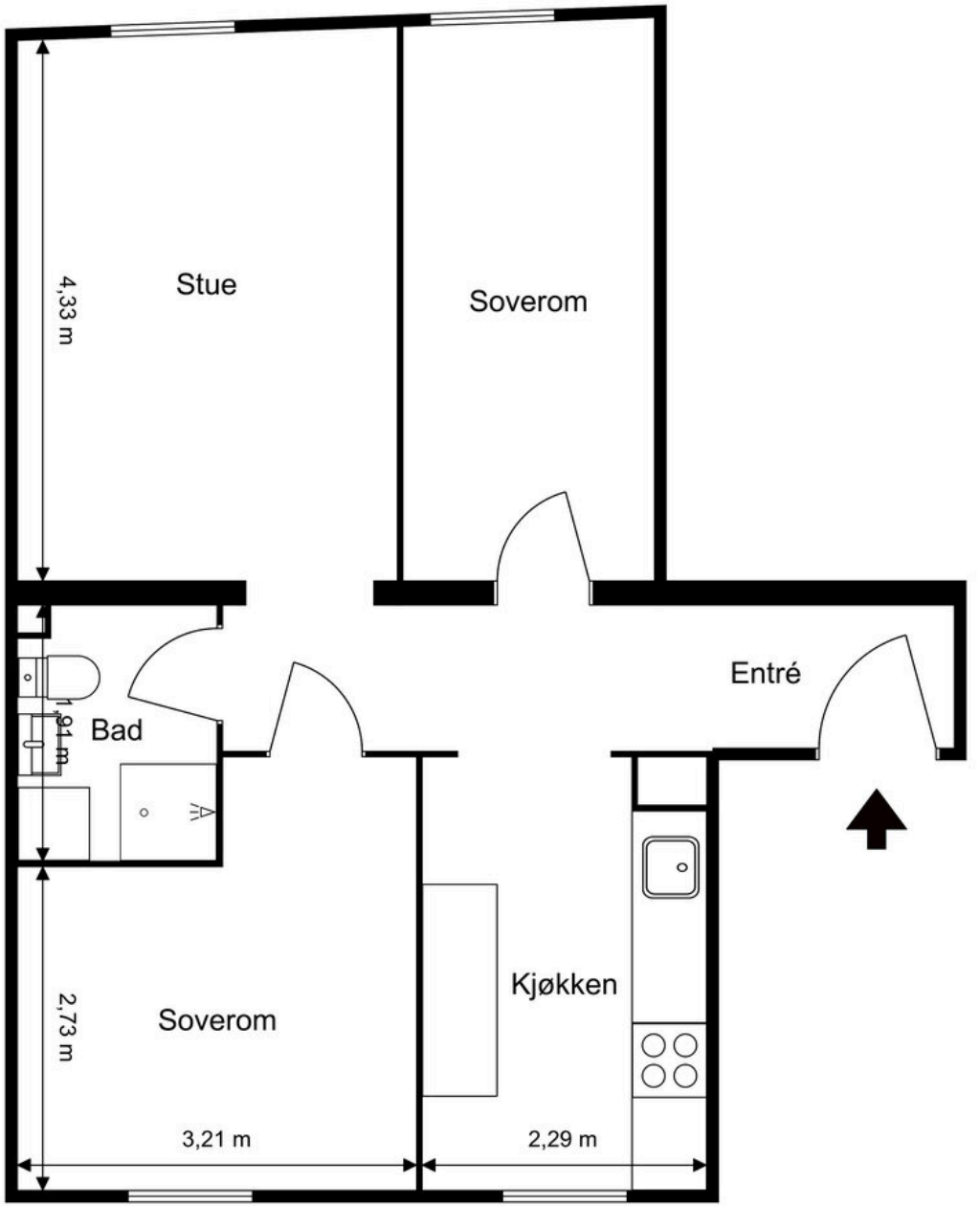
Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	57 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entre, 2 soverom, stue, kjøkken, bad.
Total BRA: 54 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet
















































BASQUIAT
BODY
FOR
REAL






COUCH
AN APERITIVO BAR
WINE&BEER
COCKTAILS
APERITIVO

Informasjon

Bjerkelundgata 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0162/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bjerkelundgata 4, 0553 OSLO
Gnr 228, bnr 6, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mikkel Kayser Jacobsen
Thea Kayser Jacobsen

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)
163 705,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 963 705,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
149 070,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 420,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 120,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 114 125,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 126 825,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1875

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 54 kvm. Entre, 2 soverom, stue, kjøkken, bad.
Total BRA: 54 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder følgende: Stue, kjøkken, bad, soverom, entré.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate, malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøl/frys.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, rørfordelingsskap, servantskap og veggmontert wc.

Soverom 1: Originalt tregulv på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Entré: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate med downlights i himling. Porttelefon.

Standard

Det foreligger tilstandsrapport for boligen.

Etasjeskille: TG3 – Stue: Avvik på 5 mm over 2 meter og 33 mm totalt. Gang: Avvik på 22 mm over 2 meter og 62 mm totalt.
Vinduer og dører: TG2 – Original tredør tar i karm. Isolerglass fra 1985 gir risiko for punktering og nedsatt isoleringsevne.
Elektrisk: TG2 – Det foreligger ikke samsvarserklæring på elektrisk arbeid etter 01.01.1999. Eldre elanlegg uten dokumentasjon, feil kan ikke utelukkes.
Ventilasjon: TG2 – Mangler ventilering (tilførsel av frisk luft) utover åpning av vindu.
Varmtvannsbereder: TGIU – Felles varmtvann i bygget.
Våtrom: TGIU – Nyoppført våtrom med dokumentasjon, hulltaking ikke utført.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Bygningen består av fire etasjer samt kjeller og loft. Grunnmuren og de bærende veggene er oppført i naturstein og murkonstruksjoner. Ytterveggene er av teglstein med pussede og malte flater. Takkonstruksjonen er et saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein eller takplater (taket er ikke besiktiget). Etasjeskillet er utført med trekonstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

utleie er tillatt i Sameiet Bjerkelundgata 4.
Ifølge vedtektene §7 har seksjonseiere adgang til å fremleie, men det stilles følgende krav:
Sameier plikter å informere styret om navn på samtlige leietakere samt leieperiodens begynnelse og varighet?
Det er ikke krav om styregodkjennelse av leietaker

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
-varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 588,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, kommunale avgifter, felles gårdsforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, renhold, vaktmestertjenester m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 277 500,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 110 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet bjerkelundgata 4, orgnr. 915239153

Om sameiet

Sameiet består av 9 seksjoner og heter boligsameiet Bjerkelundgata 4.
Sameiet har intern forretningsførsel.

Forretningsfører

Lars Åge Larsen

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 163 705,- pr. 15.04.2025

Sameiet har to lån i DNB med samlet saldo på ca. kr 1,72 mill. Lånene er under ordinær nedbetaling. Rentekostnader for 2023 var kr 117 185,-

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde i 2023 et overskudd på kr 18 462.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter:
Antall seksjoner: 9
Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer, valgt av sameiermøtet
Sameiermøtet er øverste myndighet og skal avholdes årlig innen utgangen av april
Fremleie er tillatt, men styret skal informeres om leietakers navn og leieperiode
Seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold
Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk (med mulighet for forbruksbasert fordeling i særtilfeller)
Seksjon 9 har særskilt vedlikeholdsplikt for takterrasse

Husordensregler:
Kort oppsummert:
Nattero: Etter kl. 23.00 – beboere må varsle ved selskap
Fellesarealer: Må holdes ryddige – oppbevaring av private eiendeler i fellesrom er forbudt
Avfall: Husholdningsavfall i container – alt annet må beboer selv fjerne
Brannsikkerhet: Plikt til å vedlikeholde røykvarslere og slukkeutstyr
Stoppekraner: Beboere må kjenne til plassering og varsle ved avstengning
Kjeller/loft: Ikke tillatt å oppbevare gjenstander i fellesganger – alt skal lagres i bod

Vedlikehold: Kraner, avløp og elektrisk utstyr skal holdes i orden – kun autoriserte fagfolk skal benyttes

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboere plikter å utføre innvendig vedlikehold, holde fellesarealer ryddige og sørge for brannsikkerhet i henhold til sameiets vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er ikke regulert i vedtektene eller husordensreglene. Etter eierseksjonsloven § 28 er dyrehold tillatt. Dyret bør ikke være til sjenanse for andre.

Sameiets forsikring

Fremtind
Polisenr. 2210522

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

I Bjerkelundgata bor du på en av Grünerløkkas mest etterspurte adresser, omgitt av alt som gjør "Løkka" til Oslos mest levende og populære bydel. Her kombineres en urban livsstil med en avslappet og kreativ atmosfære – perfekt for deg som ønsker å bo midt i byen, men samtidig tett på parker, grøntområder og Akerselva. Populære Birkelunden ligger rett utenfor døren mens det kun er et stenkast til Sofienbergparken og Olaf Ryes plass.

Nabolaget byr på et mangfold av butikker, gallerier, kafeer og spisesteder. Innen få minutters gange finner du populære restauranter som Villa Paradiso, Trattoria Popolare, Delicatessen og utallige andre alternativ. Flere dagligvareforretninger – inkludert søndagsåpne alternativer – ligger rett i nærheten. Du har også kort vei til offentlig transport, og med trikk og buss rett rundt hjørnet kommer du deg raskt til resten av byen.

Grünerløkka har et rikt kulturliv, hyggelige møteplasser og en helt egen sjarm - velkommen!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

For selve gården, som er antatt å være fra slutten av 1800-tallet, har det ikke lyktes å finne den originale byggemeldingen, ekspedisjonsdokumentet e.l. På eiendommen foreligger det imidlertid en rekke andre byggesaker som forandring av fasade, installasjon av brannalarmanlegg mv.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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 byggeområde for boliger. For mer informasjon om

reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse, eller gnr./bnr. på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen står oppført på Byantikvarens gule liste og omfattes av fredningsområdet «Birkelunden kulturmiljø».

Offentlige plansaker:

Vogts gate – Toftes gate – Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257 – Reguleringssak
Mottatt sak: 16.10.2023
Hovedhensikten med tiltaket er fremkommelighetstiltak for trikk på en ca. 1,2 km lang strekning mellom Torshov og Grünerløkka. Planarbeidet er i oppstartsfasen og skal sikre bedre forhold for kollektivtrafikk og gående.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/6/8:
17.04.1934 - Dokumentnr: 910807 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1986 - Dokumentnr: 18976 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:352
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:472
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1990 - Dokumentnr: 76535 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:17
Erklæring ang rett til rømnigngsvei i tlf. brann. Kan ikke
avlyses uten ved samtykke fra bygningssjefen i Oslo.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2006 - Dokumentnr: 248875 - Fredningsvedtak
Kongelig resolusjon om fredning av Birkelunden kulturmiljø, Oslo kommune.
vedtatt av Riksantikvaren 21. August 1997
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1986 - Dokumentnr: 9657 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/535
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

27.08.1986 - Dokumentnr: 52829 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:13
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1986 - Dokumentnr: 53333 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:17
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
vedr. rømningsvei
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1992 - Dokumentnr: 13633 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80 Snr:2
Bestemmelse om bruksrett
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1992 - Dokumentnr: 13633 - Bruksrett
RETT TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE TEKN. LEDNINGER M.V
FORBUD MOT PARKERING/LAGRING
BEST. OM VEDLIKEHOLD
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1992 - Dokumentnr: 13634 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:82
Bestemmelse om bruksrett

RETT TIL ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV TEKN. LEDNINGER
FORBUD MOT PARKERING OG LAGRING
BEST OM VEDLIKEHOLD M.V.

01.06.1993 - Dokumentnr: 23119 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:10
Rett til å anlegge og vedl.tekn.ledn. av div.slag.
Kan ikke slettes u/samtykke fra Oslo Komm. v/boligdir.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1997 - Dokumentnr: 21930 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:352
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om utbedring etter kommunens krav (30 år)
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktøren for eiendom og utbygging

Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (redusert fra 14.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 700,-

Samlet skal selger betale kr. 127 390,- 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 16. april 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler

Mathias Solheim Ørnes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98827841

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Bjerkelundgata 4

Bjerkelundgata 4
0553 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1875
BRA: 57 m^2
BRA-i: 54 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	3	1	2

Supertakst
GNR: 228 BNR: 6 SNR: 8

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Bjerkelundgata 4
0553 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29351

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG3: Stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 33 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
TG3: Gang: Måler 22 mm avvik på 2 meter og 62 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 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.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Original tredør tar i karm.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Kostnader kan påløpe.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: Med bakgrunn i at våtrommet er nyoppført og det foreligger dokumentasjon anses ikke hulltakting som nødvendig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.4.2025	**16.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Mikkel Kayser Jacobsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjerkelundgata 4, 0553 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**228**	Bruksnr:	**6**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**8**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1875**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard 4. etasje:

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate, malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekovn. Frittstående kjøl/frys.

Soverom 1: Originalt tregulv på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, rørfordelingsskap, servantskap og veggmontert wc.

Entre:Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate med downlights i himling. Porttelefon

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Totalrenovert bad	Ja
2024	Nytt kjøkken og røropplegg.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	54	54	0	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	**57**	**54**	**3**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	54	54	0	Entre, 2 soverom, stue, kjøkken, bad.	
Totalt m²	**54**	**54**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1985
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30
Profilerte lette innerdører.
Tredør fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

TG2: Original tredør tar i karm.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-3**

TG3: Stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 33 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
TG3: Gang: Måler 22 mm avvik på 2 meter og 62 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 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.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Parkett på gulv og malt overflate og flis over benk på vegger. Malt overflate i himling. Det er frittstående kjøl/fryseskap og integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig

Avtrekk over stekesonen med avkast på felles kanal.

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.87 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2025.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2025.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er etablert i tak på bad.	
Stoppekran er plassert i fordelerskap og luke på bad	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	
Kostnader kan påløpe.	

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med avtrekk på våtrom og kjøkken.

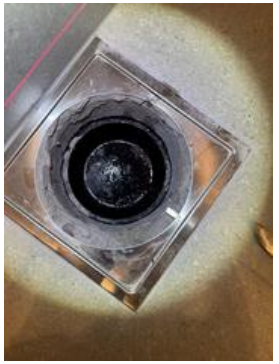
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.10 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Renovert i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Høydeforskjell (33 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Banemembran ført til klemring i sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Elektrisk vifte i tak.	
Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

TGIU: Med bakgrunn i at våtrommet er nyoppført og det foreligger dokumentasjon anses ikke hulltakting som nødvendig.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Bjerkelundgata 4

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 194 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	**3 min** 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	**9 min** 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	**14 min** 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	**10 min** 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	**29 min** 2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**6 min** 0.5 km
Hersleb videregående skole	**11 min**

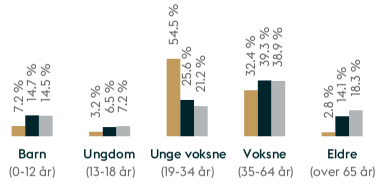
Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	**3 min** 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	**3 min** 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	**18 min** 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**21 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**25 min** 1.9 km

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	**3 min** 0.2 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	**3 min** 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-... 61 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Birkelunden	2 188	1 367
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Grünerløkka skole	3 min
Sofienbergparken balløkke	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	6 min
SATS Ringnes Park	6 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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 2024

NORDVIK nordvikbolig.no

Thomas B. Rasmussen

Bjerkelundgata 4
0553 Oslo

Vår ref: 8-0162/25
Oslo, 20.03.2025

Megleropplysninger på Bjerkelundgata 4 - gnr. 228, bnr. 6, snr. 8 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Mikkel Kayser Jacobsen	Bjerkelundgata 4, 0553 Oslo	15.04.1995
Thea Kayser Jacobsen	Bjerkelundgata 4, 0553 Oslo	21.03.1989

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Lars-Åge Larsen	Tlf.: 41338353	E-post.: bjerkelundgata4@gmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 228	Bnr.: 6	Snr.:	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	915239153	Tomten er ☑ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☑ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Sparebank 1 710831			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

NORDVIK nordvikbolig.no

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☑ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Dnb	297.333				
2 Dnb	1.339714				
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4588	Er det restanse?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato: 1.	Fellesutgiftene inkluderer: Internett fra Telia, varmtvann, trappevask.				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☑ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☑ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

NORDVIK

Nordvik Majorstuen
Org.nr: 914449936
Sørkedalsveien 8C
0369 Oslo

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Thomas B. Rasmussen

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.s.ornes@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Mathias Solheim Ørnes
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

Telefon: +47 988 27 841
m.s.ornes@nordvikbolig.no

NORDVIK nordvikbolig.no

NORDVIK

Nordvik Majorstuen
Org.nr: 914449936
Sørkedalsveien 8C
0369 Oslo

ÅRSBERETNING 2023

Styre og økonomiansvarlig
I 2023 har styret bestått av Lars-Åge Larsen, Thea Kayser Jacobsen, Thomas Borg Rasmussen (økonomiansvarlig)

Økonomi
De løpende kostnadene blir dekket av de månedlige innbetalingene. Dog måtte det innkalles 2x månedlig felleskostnader fra alle eiere i løpet av året for å dekke inn uforutsette og høyere utgifter Sameiets økonomi må karakteriseres som meget stram og det er meget sannsynlig at felleskostnader også må økes i årene som kommer for å dekke stadig økende kostnader og fremtidig vedlikehold.

Saker i 2023:

- Skadedyr/rotter i kjelleren: Avtalen med skadedyrfirma (Pelias) avsluttes 29.06.2024 for å spare denne kostnaden.
- Det har blitt gjennomført El-sjekk av hele sameiets fellesareal.
- Kontroll av brannvarslingsanlegg utført - gjøres årlig, utført av Elektro Nettverk Service AS
- Årlig kontroll av slokkeutstyr i fellesareal - utført av Brannservice AS
- Stillas ble leid inn og montert over inngangsparti i vinter, for å sikre mot evt istapper fra taket som er sameiets ansvar.

Dugnad og vedlikehold:
Det ble ikke avholdt dugnad i 2023.

Styret har utført løpende og forefallende vedlikehold i løpet av året, samt møter med leverandører og befaringer. Minner om at alle eierseksjoner har et felles ansvar for å holde sameiet vedlike. Vi er et lite sameie med få leiligheter, det er derfor viktig at alle tar ansvar.

Lars-Åge Larsen
Styreleder
Boligsameiet Bjerkelundgata 4

	2023	2022
Resultatregnskap		
3100 Salgsinntekt og uttak, avgiftsfritt		
3100 Felleskostnader	477 680,00	459 237,00
	477 680,00	**459 237,00**
6340 Kostnadsført lys, varme		
6340 Lys, varme	-48 094,67	-54 672,44
	-48 094,67	**-54 672,44**
6395 Kostnadsført renovasjon, vann, avløp, renhold mv.		
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	-46 587,68	-78 718,74
6360 Renhold	-26 523,18	-1 028,63
6390 Tv/Bredbånd	-64 405,80	-54 608,04
	-137 516,66	**-134 355,41**
6400 Kostnadsført leie maskiner, inventar, transportmidler o.l.		
6420 Leie datasystemer	-17 191,18	-1 113,00
	-17 191,18	**-1 113,00**
6500 Kostnadsført verktøy, inventar mv. som ikke skal aktiveres		
6550 Driftsmateriale	-1 226,00	-3 456,00
	-1 226,00	**-3 456,00**
6600 Kostnadsført reparasjon og vedlikehold av bygning		
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-9 560,29	0,00
	-9 560,29	**0,00**
6695 Kostnadsført reparasjon og annet vedlikehold		
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	-7 495,00	-7 186,30
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	-27 315,21	-4 896,90
	-34 810,21	**-12 083,20**
6700 Kostnadsført fremmed tjeneste		
6705 Honorar regnskap	0,00	-15 625,00
	0,00	**-15 625,00**
7500 Kostnadsført forsikringspremie		
7500 Forsikringspremie	-76 656,00	-76 218,00
	-76 656,00	**-76 218,00**
7700 Annen kostnad		
7740 Øredifferanser	1,20	0,00
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-9 180,07	-4 851,98
7770 Bank og kortgebyrer	-2 592,51	-2 755,00
	-11 771,38	**-7 606,98**
8150 Annen rentekostnad		
8150 Rentekostnad lån	-117 184,53	-90 415,53
	-117 184,53	**-90 415,53**
8300 Betalbar skatt på ordinært resultat		
8300 Betalbar skatt	-5 207,00	0,00
	-5 207,00	**0,00**

Balanse		
1500 Kundefordringer		
1501 Divers kunder	29 637,00	0,00
	29 637,00	**0,00**
1570 Andre kortsiktige fordringer		
1579 Andre kortsiktige fordringer	30 515,00	0,00
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader	5 958,41	35 412,25
	36 473,41	**35 412,25**
1920 Bankinnskudd		
1920 Bankinnskudd	2 929,42	41 122,72
	2 929,42	**41 122,72**
2220 Gjeld til kredittinstitusjoner - langsiktige		
2240 Lån Dnb 1213 53 25749	-1 402 594,34	-1 456 086,78
2241 Lån Dnb 1636.39.88036	-312 733,63	-328 212,91
	-1 715 327,97	**-1 784 299,69**
2400 Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-37 807,50	0,00
	-37 807,50	**0,00**
2500 Betalbar skatt, ikke fastsatt		
2500 Betalbar skatt, ikke utlignet	-5 207,00	0,00
	-5 207,00	**0,00**
2080 Udekket tap		
2080 Udekket tap	1 689 302,64	1 707 764,72
	1 689 302,64	**1 707 764,72**

Vedtekter for Boligsameiet Bjerkelundgt. 4

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 14.05.2012
i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

1. Eiendommen – formål
Boligsameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 228, bnr. 6 med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. Organisering av sameiet
Sameiet består av til sammen ni – 9 – eierseksjoner. Sameiebrøken fremgår slik vedlagt oppstilling viser.

3. Styret
Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer: Styreleder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet, jfr. Lov om eierseksjoner paragraf 38. Styrets oppgaver og plikter følger av Lov om eierseksjoner.

Styrets leder forplikter boligsameiet med sin underskrift i saker som er vedtatt av sameiermøtet med minst to tredels flertall.

4. Sameiermøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skjer skriftlig. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner, kapittel VI.

5. Rett til bruk
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin eierseksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Eierseksjonen og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne i de andre seksjonene.

6. Husordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

7. Fremleie av seksjon
Ved fremleie av eierseksjon plikter sameier å informere styret om navn på samtlige leietakere og leieperiodens begynnelse og varighet.

8. Takterrasse
Eieren av seksjon 9 plikter å rapportere om takterrassens tilstand 1. september hvert år til styreleder. Eieren forplikter seg videre til normalt løpende vedlikehold som maling og lignende av takterrassen og skal, ved behov for rehabilitering av takterrassen, dekke

BOLIGSAMEIET BJERKELUNDGATA 4

kostnadene knyttet til dette. På samme måte som eier av en seksjon for øvrig har ansvar for sin seksjon, har eieren av seksjon 9 ansvar for kostnader som oppstår som følge av eventuelle skader på takterrassen. Styret kan ved nødvendighet pålegge eieren å rehabilitere takterrassen.

9. Vedlikehold
Hver seksjonseier er fullt ut og for egen regning ansvarlig for vedlikehold av egen eierseksjon, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, boder, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Skader som oppstår meldes til styret umiddelbart.

10. Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken (vedlagt). Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjonseier eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler forskuddsvis per måned et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Akontobeløpet skal innbetales til sameiets bankkonto den 1. i hver måned.

11. Generelle plikter
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av Lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 14.05.2012

SAMEIET BJERKELUNDGATA 4 • BJERKELUNDGATA 4 • 0553 OSLO
BANK HUSLEIE: 7023 31 02448

VEDLEGG:

Oversikt over fordeling av sameierbrøk for Boligsameiet Bjerkelundgt. 4 – gnr. 228, bnr. 6:

Seksjonsnr.:	Lokasjon:	Sameiebrøk:
Seksjon 1:	1. Etg. TH	43/490
Seksjon 2:	1. Etg. TV	49/490
Seksjon 3:	2. Etg. TH	67/490
Seksjon 4:	2. Etg. TV	49/490
Seksjon 5:	3. Etg. TH	49/490
Seksjon 6:	3. Etg. TV	67/490
Seksjon 7:	4. Etg. TH	67/490
Seksjon 8:	4. Etg. TV	49/490
Seksjon 9:	5. Etg.	50/490

Årsregnskap for

BOLIGSAMEIET BJERKELUNDGATA 4

915239153

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		477 680	459 237
Sum driftsinntekter		**477 680**	**459 237**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	-336 826	-305 130
Sum driftskostnader		**-336 826**	**-305 130**
Driftsresultat		**140 854**	**154 107**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-117 185	-90 416
Sum finanskostnader		**-117 185**	**-90 416**
Netto finans		**-117 185**	**-90 416**
Resultat før skattekostnad		**23 669**	**63 691**
Skattekostnad		-5 207	0
Årsresultat		**18 462**	**63 691**
Overføringer			
Udekket tap		18 462	63 691
Sum overføringer		**18 462**	**63 691**

BOLIGSAMEIET BJERKELUNDGATA 4
915 239 153

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		29 637	0
Andre kortsiktige fordringer		36 473	35 412
Sum fordringer		**66 110**	**35 412**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 929	41 123
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**2 929**	**41 123**
Sum omløpsmidler		**69 040**	**76 535**
SUM EIENDELER		**69 040**	**76 535**

BOLIGSAMEIET BJERKELUNDGATA 4
915 239 153

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 689 303	-1 707 765
Sum opptjent egenkapital		**-1 689 303**	**-1 707 765**
Sum egenkapital		**-1 689 303**	**-1 707 765**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 715 328	1 784 300
Sum annen langsiktig gjeld		**1 715 328**	**1 784 300**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 808	0
Betalbar skatt		5 207	0
Sum kortsiktig gjeld		**43 015**	**0**
Sum gjeld		**1 758 342**	**1 784 300**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**69 040**	**76 535**

Oslo, 15.03.2024

Lars-Åge Grøvlen Larsen styrets leder	Thomas Borg Rasmussen styremedlem	Nickolas Pettersen Henriksen styremedlem

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Moi, André Ingemoen	9578-5999-4-3636599	2025-04-15 23:10:48
Moi, Stian Ingemoen	9578-5999-4-4570756	2025-04-15 23:13:06
Moi, Julie Ingemoen	9578-5999-4-3918207	2025-04-15 23:26:05

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0500/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensberggata 15B, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Stian Ingemoen Moi, Julie Ingemoen Moi, André Ingemoen Moi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

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: 56829806
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membranspesialisten AS, El-kontakten AS, Oslo Rør & Bad AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membranspesialisten AS og Oslo Rør & Bad AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membranspesialisten AS, El-kontakten AS, Oslo Rør & Bad AS

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: Vet ikke, via sameiet

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El kontakten AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia våren 2024 (20 års kontroll)

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rør & Bad AS

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Revet en bærevegg i vindfang og erstattet med en bærebjelke for å utnytte en eldre kokssjakt til et garderobeskap. Arbeidet er utført med ansvarlig søker, prosjekterende og utførende, og godkjent av kommunen ved byggesøknad - foreligger ferdigattest. Det ble innhentet fullmakt fra seksjonseier 1 og styret ifm. søknaden. I etterkant av utført arbeid og godkjennelse har vi blitt gjort oppmerksomme på at en slik beslutning skulle vært tatt opp på årsmøte da det er per definisjon et (utilgjengelig) fellesareal. Det er flere i bygget som har fått tilsvarende tillatelse av styret tidligere. Tiltaket er ikke reseskjonert. Utført av Byggingeniøren AS, Mister NO Bygg AS og Ing. Maskin og Bygg

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi ble opplyst at det var foretatt måling av radon i forkant av kjøp fra tidligere eier. Det er blitt gjort tiltak i kjellerarealet og opplyst at man tilstrekkelige verdier den dag idag.

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)
Nei

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

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

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

Beskriv: Vi har skjevheter i gulv (eldre bygård), se takstrapport

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Se innhentet tilstandsrapport i forbindelse med dette salget

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se tilstandsrapport

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ingen konkrete tiltak planlagt pr dags dato

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.

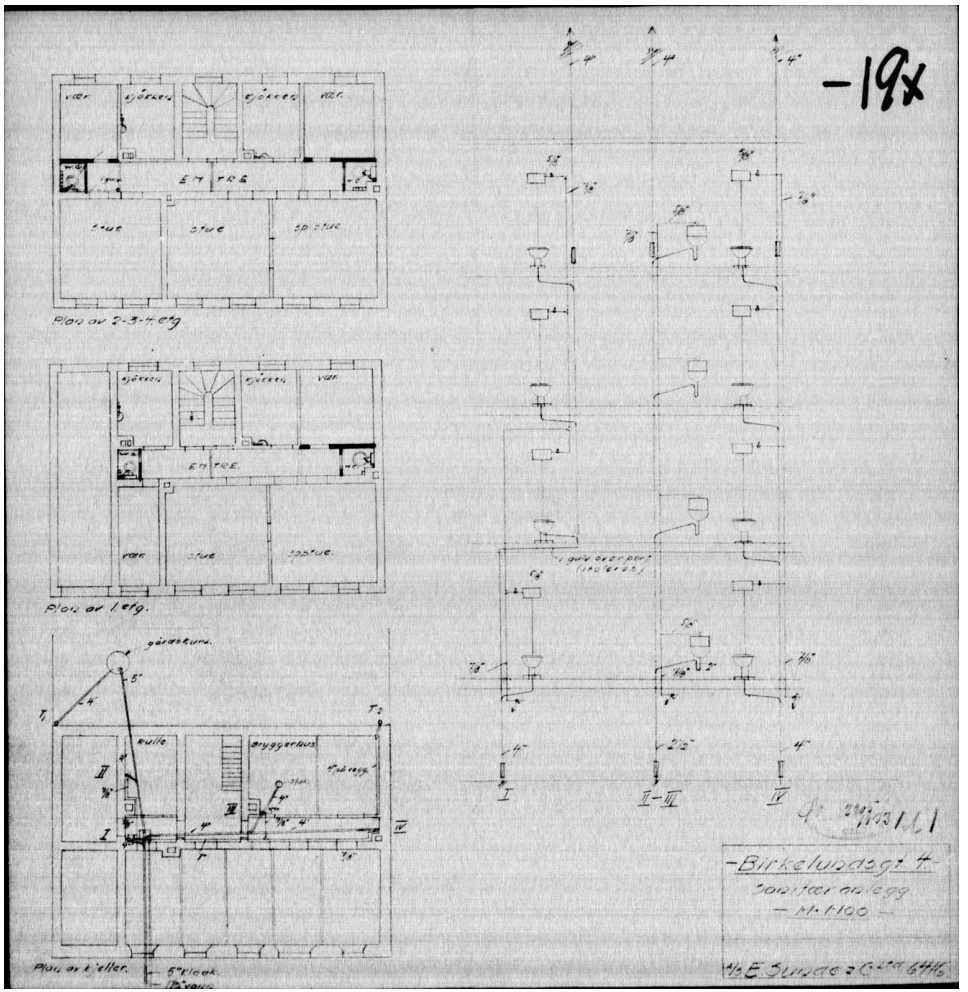
Oppdragsnummer: 8-0500/24

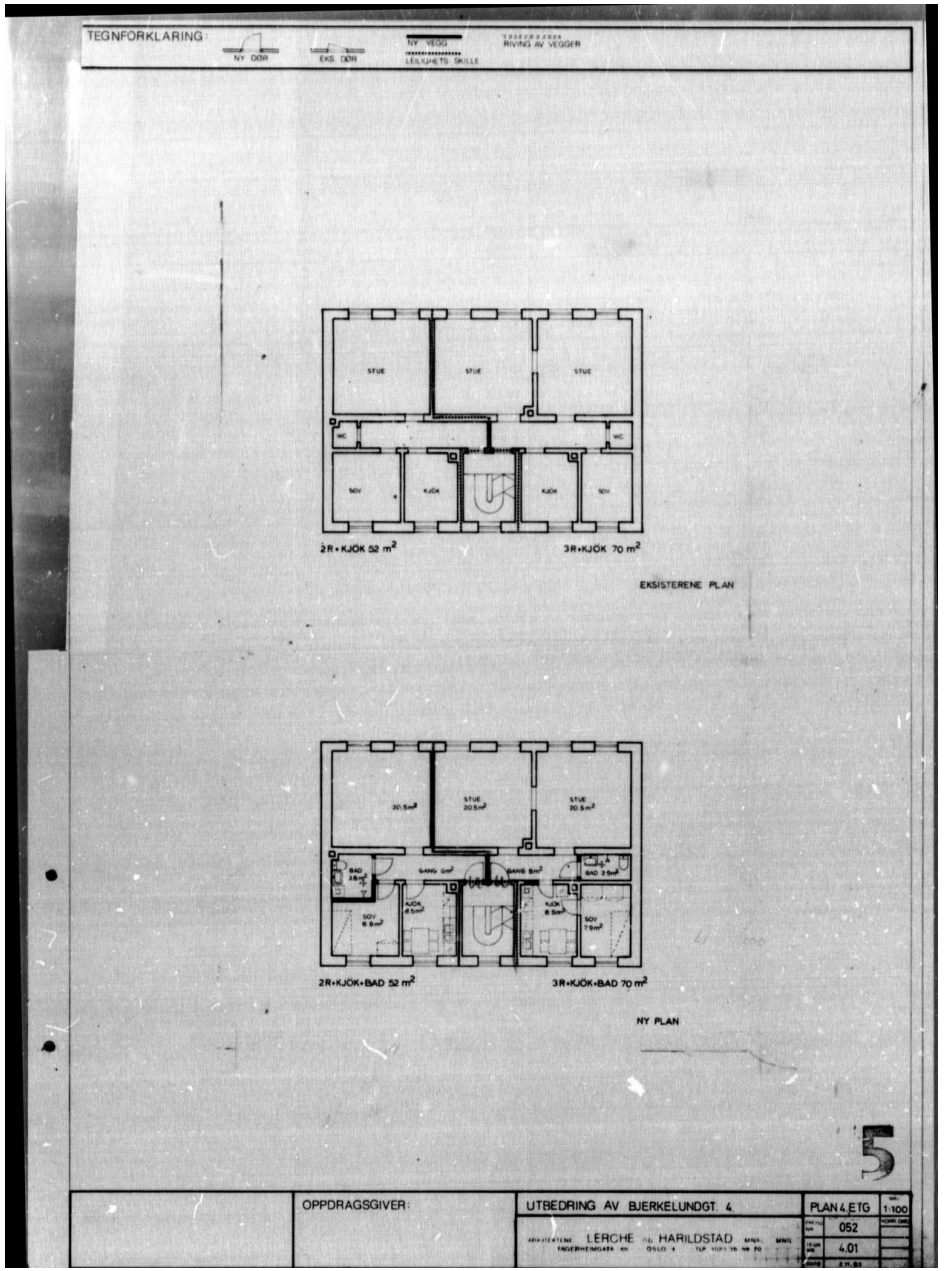
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Moi, Julie Ingemoen	2025-04-15	Moi, Stian Ingemoen	2025-04-15
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Moi, Julie Ingemoen		bankID Moi, Stian Ingemoen	

Navn	Dato
Moi, André Ingemoen	2025-04-15
Identifikasjon	
bankID Moi, André Ingemoen	

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


-19x
Plan av 2-3-4 etg.
Plan av 1 etg.
Plan av kjeller.
-Birkelundsgt 4.
sanitær anlegg
— M. 1:100 —


TEGNFORKLARING:
NY DØR
EKS. DØR
NY VEGG
LEILIGHETS SKILLE
RIVING AV VEGGER
STUE
STUE
STUE
WC
WC
SOV
KJØK
KJØK
SOV
2R+KJØK 52 m²
3R+KJØK 70 m²
EKSISTERENE PLAN
20.5m²
STUE 20.5m²
STUE 20.5m²
BAD 3.6m²
GANG 5m²
GANG 5m²
BAD 2.5m²
SOV 8.8m²
KJØK 8.5m²
KJØK 8.5m²
SOV 7.5m²
2R+KJØK+BAD 52 m²
3R+KJØK+BAD 70 m²
NY PLAN
5
OPPDRAGSGIVER:
UTBEDRING AV BJERKELUNDGT. 4
PLAN 4.ETG
1:100
052
4.01
LERCHE
HARILDSTAD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Åpning i branngavl mot Bjerkelundgt. 2

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bjerkelundgata 4		86/1522

Byggherre

Brl. Bjerkelundgt. 2
v/Ole P. Jacobsen
Bjerkelundgt. 2
0553 OSLO 5

Ansvarshavende

Form. Arne Rølsåsen
Planetvn. 27

1540 VESTBY

THE/tfn
Dato 4.nov.1987

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SKI. C-16. ANDVORD.

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 228 /6 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	2312
HUSLØPENR	32
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	LEIEGÅRD, BJERKELUNDGT. 4,
LENGDE	1500
BREDDE	1050
ANTALL SKORSTEINER	5
FELTREGISTRERT AV	LJN
FELTREGISTRERT DATO	31.08.1994
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 31-8-1994 FRED BJØRNES
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	4.5
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1875-1899
BYGGETID, MERKNAD	ANT. BYGGEMELDT 1875.
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG FUNKSJON, MERKNAD	FØRSTE REG. OG TEGN. FRA 1933 VISER KUN LEILIGHETER I 1. ETG .
OPPRINNELIG FUNKSJON, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, MERKNAD	FØRSTE REG. OG TEGN. FRA 1933 VISER KUN LEILIGHETER I 1. ETG .
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	SENTRUM RANDSONE, MURBYEN I OSLO
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
UNDER BYGNING, MERKNAD	FORBLENDA MED NAT.ST. MOT FASADE
UNDER BYGNING, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPL. SE VEDL. FOTOSERIE
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Elektro Nettverk Service AS
Strømsveien 131
0663 OSLO

Dato: 19.08.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201102371-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERKELUNDGATA 4	Eiendom:	228/6/0/0
Tiltakshaver:	Casper Rønning Molthe	Adresse:	Bjerkelundgata 4, 0553 OSLO
Søker:	Elektro Nettverk Service AS	Adresse:	Strømsveien 131, 0663 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BJERKELUNDGATA 4

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.07.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.08.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:
Casper Rønning Molthe, Bjerkelundgata 4, 0553 OSLO, cmolthe@gmail.com

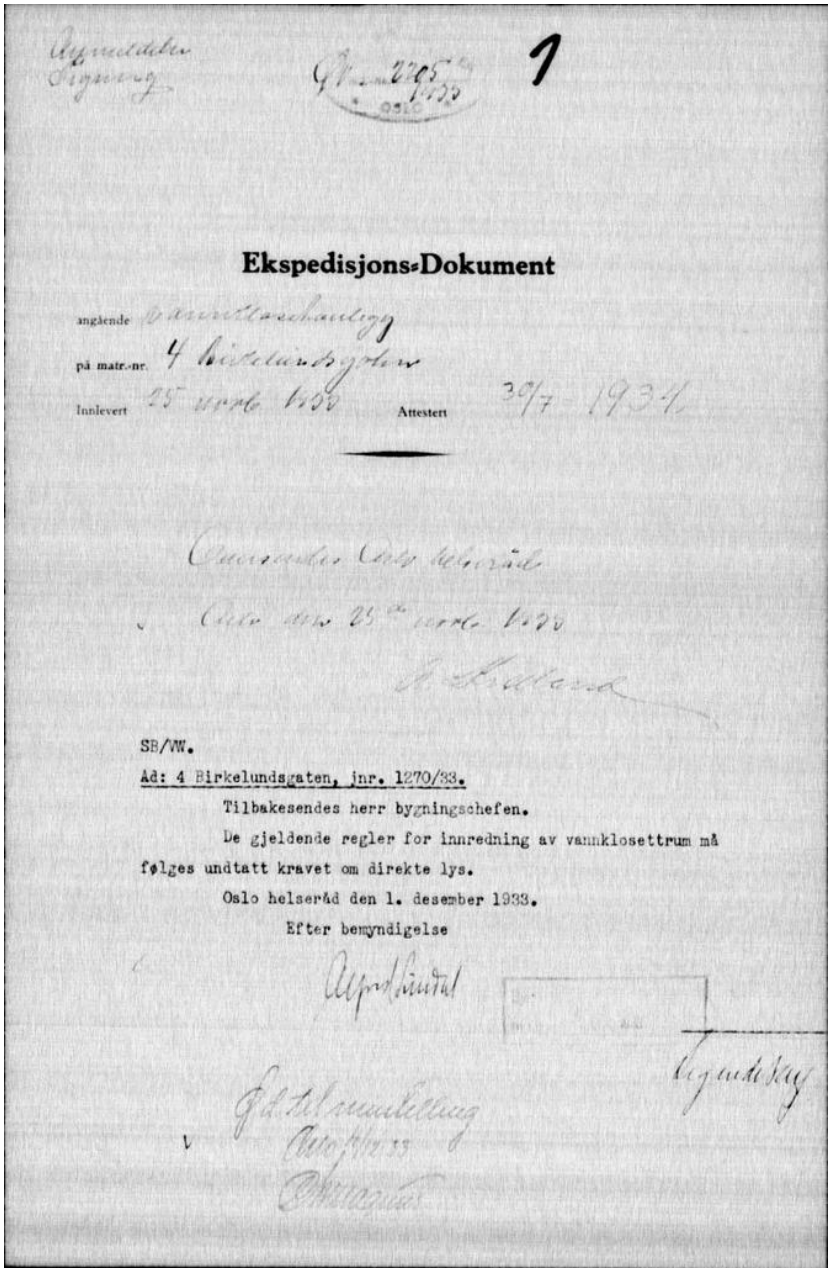
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Avgiftsfri Bygning

Gnr. 220 Bnr. 1755 Oslo

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Baderetablissement

på matr.-nr. 4 Birkelundsgaten

Innlevert 25 nov. 1933 Attestert 30/7 1934

Overrettes Oslo helseråd

Oslo den 25 nov. 1933

E. Kielland

SB/VW.

Ad: 4 Birkelundsgaten, jnr. 1270/33.

Tilbakesendes herr bygningsschefen.

De gjeldende regler for innredning av vannklosettrum må følges undtatt kravet om direkte lys.

Oslo helseråd den 1. desember 1933.

Efter bemyndigelse

Avgiftsfri Bygning

Gnr. til anmerkning

Oslo 30/7 34

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innr. leil. på loft.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bjerkelundgaten 4		85/1108

Byggherre
Rigmor Jensen og
Bosco Bozic
Bjerkelundsgt. 4
0553 OSLO 5

Ansvarshavende
Form. Arne Rølsåsen
Planetveien 27
1540 VESTBY

Deres TnE/tfn
Dato 24.februar 1989

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Skj. C-16 ANDVORD

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 228 /6 /0 /0**

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD/KART	PLANWEB	LINKER GULLISTE
Bygning	80568363	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	9	6	540	178	718	16.01.2010	N:6644371 Ø:598381	PlanWeb	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H05	1	45	48	93	0	0
H04	2	130	0	130	0	0
H03	2	130	0	130	0	0
H02	2	130	0	130	0	0
H01	2	105	0	105	0	0
K01	0	0	130	130	0	0
sum	9	540	178	718	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030110663 BJERKELUNDGATA 4	H0101	49	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/6/0/0	24.04.2009
030110663 BJERKELUNDGATA 4	H0102	43	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/6/0/0	24.04.2009
030110663 BJERKELUNDGATA 4	H0201	51	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/6/0/0	24.04.2009
030110663 BJERKELUNDGATA 4	H0202	69	1	1	3	Bolig	Kjøkken	228/6/0/0	24.04.2009
030110663 BJERKELUNDGATA 4	H0301	72	1	1	3	Bolig	Kjøkken	228/6/0/0	24.04.2009
030110663 BJERKELUNDGATA 4	H0302	48	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/6/0/0	24.04.2009
030110663 BJERKELUNDGATA 4	H0401	51	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/6/0/0	24.04.2009
030110663 BJERKELUNDGATA 4	H0402	69	1	1	3	Bolig	Kjøkken	228/6/0/0	24.04.2009
030110663 BJERKELUNDGATA 4	H0501	45	1	1	2	Bolig	Kjøkken	228/6/0/0	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.1875	01.01.1875

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	85/1108
Kulturminne	03012312032
Journalnummer	1875/00

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Matrikkelenhet generell	HOVEDSAK MANGLER,BRUKER TEGNING FRA LOFT INNR.	174/84	01.01.0001

SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på bygningen.	Vis egenskaper

ENKELTMINNE

ENKELTMINNENR.	ENKELTMINNEART	VERNETYPE	KATEGORI	URL
98311-1	Bygård	Forskriftsfredet	Bygningslokalitet	Askeladden

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[illegible] 66 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning bad i 1.,2., 3. og 4.etg.

Arbeidssted	Matrikkel	Løpenr.
Bjerkelundsgaten 4		84/174

Eier/bruker | Ansvarshavende

Rignor Jensen og Bosko Bosic
Bjerkelundsgaten 4,

0553 OSLO 5

Ing. Rolv Thorstensen
Carl Grøndahls vei 16

0871 OSLO 8

OS/WS

24.januar 1986.

For bygningssjefen

Ole Sandnæs

Ole Sandnæs
overingeniør

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0162/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjerkelundgata 4 0553 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 6, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no