NORDVIK

Bjerregaards gate 20

1 soverom | 40 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bjerregaards gate 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
22	Nabolagsprofil
24	Vedlegg
55	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.05.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk og gjennomgående 2-roms | Stukkatur, rosett, peis og god takhøyde | Sov. mot bakgård | Bad 2024 | Peis

Prisantydning	**4 900 000,-**
Omkostninger	**124 630,-**
Totalpris	**5 055 617,-**
Fellesgjeld	**30 987,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 989,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

BJERREGAARDS GATE 20

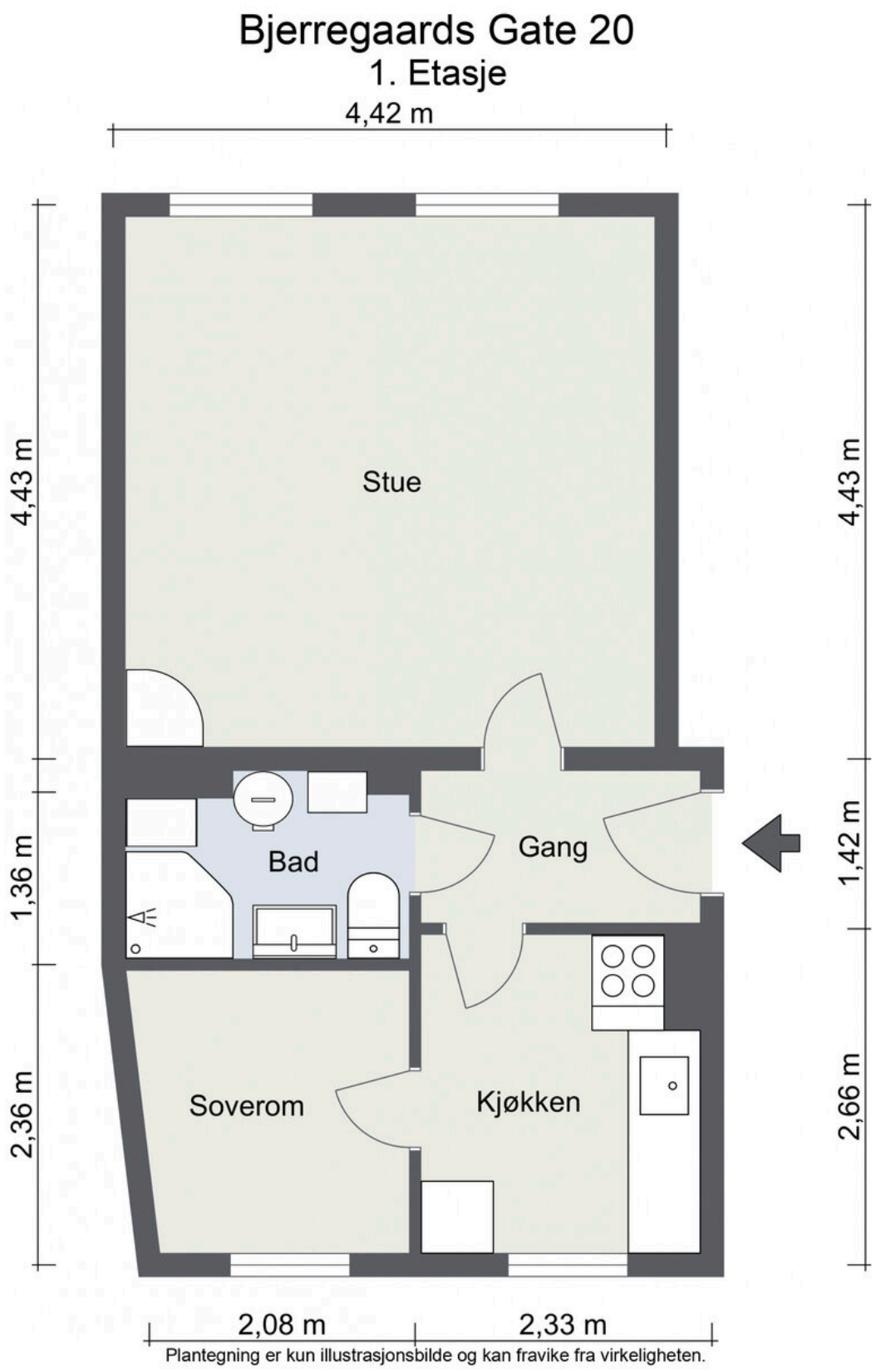
Velkommen til denne klassiske og gjennomgående 2-roms leiligheten. Leiligheten fremstår lys og luftig, med store vinduflater, god takhøyde, stilrene farge- og materialvalg og klassiske detaljer som stukkatur og rosett. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Her bor du svært sentralt, men samtidig tilbaketrukket til på St.Hanshaugen med kort vei til "alt" en måtte trenge i hverdagen.

Kort fortalt:
Rosetter og stukkatur
Tregulv
Peis fra 2022
Separat kjøkken fra 2017
Soverom mot bakgård
Stilrent bad fra 2024
Gjennomgående planløsning
2 disponible boder, én i kjeller og én på loft
Lave felleskostnader

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 44 kvm






BALANSE


BALANSE













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0147/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjerregaards gate 20, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 62, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Julie Berge Ims

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)
30 987,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 930 987,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
123 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
124 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
137 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 055 617,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 068 617,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 44 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom og stue.
BRA-e: 4 kvm. Disponibel kjellerbod på ca. 4kvm. Det er også en disponibel loftsbod på ca. 5kvm i gulvareal (ikke målbart grunnet takhøyde/skråtak).
Total BRA: 44 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Standard
ENTRÉ
Leiligheten ligger i en høy 1.etasje med inngang fra indre gårdsrom. Entreen har tregulv og gode muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko, enten på knagger eller kommode.

STUE
Lys og innbydende stue med tregulv og flotte, originale detaljer som stukkatur og rosett, som gir rommet særpreg. Her er det også en nyere peis fra 2022 - perfekt for kalde vinterdager. Store vindusflater med dype karmer. Det er god plass til å innrede med både sofagruppe, tv-møblement og spisegruppe.

KJØKKEN
Praktisk og tidløst kjøkken med flislagt gulv fra 2020 og kjøkkeninnredning fra 2017. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og ventilator, samt. frittstående kjøleskap. Her får du rikelig med skap- og benkeplass.

SOVEROM
Soverommet vender mot rolig bakgård, og har plass til

dobbeltseng og garderobeskap. Store vinduer med dype karmer gir godt lysinnslipp og luftig romfølelse.

BAD
Stilrent bad totalrenovert i 2024. Vegghengt toalett, servant, speil, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Vartmvannsbereder plassert i nisje, hvor det også er hyller for ekstra oppbevaring.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Arbeid utført av Drammen VVS. Arbeid gjennomført i desember 2023-februar 2024. Totalrenovering av bad.
1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært. Arbeid utført av Drammen VVS. Arbeid gjennomført i desember 2023-februar 2024. Totalrenovering av bad.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, faglært. Arbeid utført av Drammen VVS. Arbeid gjennomført i desember 2023-februar 2024. Totalrenovering av bad.
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? Svar: Ja, faglært. Pipeløp ble renovert samt. skorstein på taket. Arbeid utført av Piperep AS. Arbeid ble gjennomført i januar 2023. Arbeid ble dekket av sameiet. Kamin i stue ble revet og ny peis med brannvegg ble installert. Arbeid utført av Peismakern AS. Arbeid ble utført i 2022. Brann- og redningsetaten utførte kontroll 13.03.2026. Under tilsynet avdekket de ingen avvik på fyringsanlegget.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Stikkontakt over skap på kjøkken ble byttet av Elektro-nytt i 2021. Dimmer i gang ble byttet av Elektro-nytt i 2026.
4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Kontroll av det elektriske anlegget utført den 06.10.2023. Avvik ble funnet og utbedret av Rejlers Elsikkerhet AS. Eltilsynet har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er avsluttet.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Gulv i gang og stue ble slipt og vokset. Arbeid ble utført av faglært fra Tregulv Design i 2021. Gulv på kjøkken ble flislagt i 2020. Det er ikke varmekabler under flisene på kjøkkenet. Arbeid ble utført av ufaglært/eier av leilighet.
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja. Sprekker i fug på benken bak vasken. Grunnet slitasje på fug mellom fliser på baderomsgulv har eier etterfylt fugemasse.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Svar: Ja. Brannveggen har fått sprekker etter bruk. Sprekker er etterfylt med fugemasse med ildfast dug.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje og/eller at det er synlige skader? Svar: Ja. I seksjon 9 (tak-seksjon) har det vært utettheter i tak som har ført til lekkasje ned til seksjon 7. Seksjon 3 har hatt lekkasje på bad som førte til vannskader i seksjon 1. Lekkasjer i seksjon 9 og 3 er dekket av forsikringen i sameiet.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller lignende? Svar: Ja. Det er oppdaget skader på mur ved takrennen mot Bjerregaards gate 22. Dette skal utbedres av sameiet.
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. Svar: Ja. Det ble observert et skadedyr i kjeller i 2024. Anticimex utførte sikringsarbeid i sameiet. Det er ikke observert skadedyr i sameiet siden.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Eltilsyn 2023 og brannetaten 2026.
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? Svar: Ja. Det foreligger dokumenter om areal av boligen i tidligere salgsoppgave til denne seksjonen.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Svar: Ja. Bjerregaards gate 20 vedtok 06.05.26 at felleskostnadene skal senkes. Det betyr at felleskostnader for denne seksjonen vil reduseres til ca.2000kr/mnd.

Bygningssakkyndig
BM Takst AS v/Thomas Olsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Grunnforhold av leirholdige masser
- Grunnmur oppført i naturstein/murkonstruksjon
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål og tegl
- Etasjeskille av tre
- Vinduer med 2-lags glass fra 1987
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon
- Taket er tekket med stålplater
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål
- Avløpsrør i plast med forgreining til støpejern, skiftet i 2017/2024.
- Vannledninger er Høiax rør i rør system, skiftet i 2017/2024.
- 198L varmtvannsbereder fra 2024 plassert på badet.
- Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på kjøkken/bad.

Overflater
Gulv: Fliser på bad og kjøkken. Tregulv i entré og stue. Laminatgulv på soverom.
Vegg: Malte overflater på bad og kjøkken. Øvrige rom med malt strietapet.
Tak: Alle rom har malt gips.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer. Årsak: Vinduer har passert forventet levetid med økt sannsynlighet for punkterte glass, noe som reduserer tetthet og funksjon. Anbefalte tiltak: Det anbefales utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.
- Ventilasjon. Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskiftning og kan medføre dårlig inneklima. Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille og gulv på grunn. Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/- 35mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse (skjeve gulv). Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stringhylle i stuen
- Lampe i stue
- Panelovn under vindu i stue og på soverom
- Philips Hue kontroll som henger på veggen i stue

Følgende medfølger:
- Hvitevarer

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Peis
- Gulvvarme på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 086 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 989,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, avdrag og renter fellesgjeld, trappevask

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring.
- Selger har brukt ca. 3000,- i året på ved.
- Strøm etter forbruk

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 274 996,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 5 099 984,- pr. 2026
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bjerregaards gate 20A, orgnr. 986949550

Om sameiet
Sameiet Bjerregaards gate 20A består av 9 seksjoner på gnr. 218 bnr.62 i Oslo kommune.

- Dugnad: Det har blitt praktisert vårdugnad hvert år.

Sameiet vedtok på årsmøte 06.05.2026 å sette ned felleskostnadene for alle leilighetene. Det ble også vedtatt å innhente tilbud på utskiftning av vinduer for å se hva det koster.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 30 987,-pr. 28.04.2026

Sameiet har et felles lån i OBOS banken.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr: 98208061402
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,70%
Restsaldo: 264 639,-
Innfrielsesdato: 30.03.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Denne leilighetens andel av saldo: 30.986,90,-.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 127.336,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 56695850

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 256 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Adkomst til boligen fra Bjerregaards gate. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger. Ellers se kartbeskrivelse på Google-maps eller Finn.no.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bjerregaards gate 20 ligger attraktivt til på populære St.Hanshaugen, like i nærheten av parken. Den historiske parken, anlagt allerede på 1850-tallet, byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt med turstier, hyggelige sitteplasser, andedam, sommerservering og en scene for konserter og arrangementer. Her kan du nyte både utsikt og grønne omgivelser midt i byen. Også Stensparken og Iladalen ligger i kort avstand og er perfekte på solrike dager. Dette er et ideelt område for deg som ønsker en sentral beliggenhet kombinert med nærhet til natur.

Fra St. Hanshaugen er det gangavstand til noen av Oslos mest populære handlegater, som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og det pulserende bylivet på Grünerløkka. Daglige gjøremål er lett tilgjengelig med blant annet St. Hanshaugen Senter i nærheten, samt flere dagligvarebutikker, apotek og servicetilbud i området. Kiellands Hus ligger også like ved og tilbyr et variert utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester. Området er kjent for sine sjarmerende nisjebutikker og et rikt utvalg av hyggelige kaféer og restauranter.

Like ved leiligheten finner du idylliske Telthusbakken, med sin karakteristiske trehusbebyggelse fra 1800-tallet, og Gamle Aker kirke like i nærheten – et område som gir en unik historisk ramme rundt nabolaget.

For den aktive finnes det et bredt utvalg av treningsmuligheter i nærområdet, inkludert treningssentre, svømmehall og idrettsanlegg. Området byr også på gode turmuligheter, enten i parkene rundt St. Hanshaugen eller langs Akerselva, som strekker seg fra Maridalen til Bjørvika. Maridalen, kun en sykkeltur unna, er et populært utfartssted for naturopplevelser året rundt.

Offentlig kommunikasjon er svært god, med flere busslinjer i umiddelbar nærhet som gir enkel tilgang til sentrale deler av byen som Oslo sentrum, Majorstuen, Nydalen og Aker Brygge. Med bil tar det kun få minutter til sentrale knutepunkter, og Oslo lufthavn nås på omtrent 35 minutter.

For studenter og ansatte ligger OsloMet på Bislett innen kort gangavstand, og det er gode kollektivforbindelser til Universitetet i Oslo, BI i Nydalen og øvrige utdanningsinstitusjoner. Ullevål sykehus er også lett tilgjengelig til fots.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1891.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Megler har ikke avdekket dette.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Bjerregaards gate 14 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202523020
Tiltaket omfatter bruksendring av loft til boligareal med tilhørende fasadeendring for innsettelse av takvindu, takarker og takterrasser i takflaten
Status: Rammetillatelse gitt.

- Bjerregaards gate 14 - gjenoppføring av bakgårdsbygg
Saksnummer: 202523023
Det er søkt om gjenoppbygging av bygg som ble oppført i bakgården, sammen med eksisterende bygård, rundt år 1890. Bygget ble totalskadet i brann i 1989 og revet. Det søkes nå om å gjennoppføre bygget med identisk fotavtrykk og høyder, med utforming som opprinnelig bygg, så langt det lar seg gjøre
Status: Under behandling. Søknad ble mottatt 11.12.2025

- Bjerregaards gate 11A - oppføring av bygg med ni boenheter
Saksnummer: 202508961
Status: Igangsettelsestillatelse gitt.

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

301/218/62/2:
26.06.1972 - Dokumentnr: 509495 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:62

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1986 - Dokumentnr: 80454 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:204 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:204 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:204 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:204 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:204 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:204 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:204 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:204 Snr:8
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2026 - Dokumentnr: 463222 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.07.1988 - Dokumentnr: 49089 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

12.02.1990 - Dokumentnr: 10019 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/613
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/613
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

12.02.1990 - Dokumentnr: 10019 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/613

04.09.2000 - Dokumentnr: 50814 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:63
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Best.om vedlikehold m.v.
Plikt til utbedring av eiendommen.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktør
for Bolig-og eiendomsetaten.

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visning / overtagelse per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Forretningsførerinfo - pris varierer etter forretningsfører og pakke kr. 3 200,-
Foto - Kostpris, cirkapris kr. 5 000,-
Tilstandsrapport - cirkapris kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 325,- 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 18. mai 2026

Ansvarlig megler
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Bjerregaards gate 20

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 416 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

IIa skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	6 min 🚶 0.5 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Edvard Munch videregående skol...		8 min 🚶

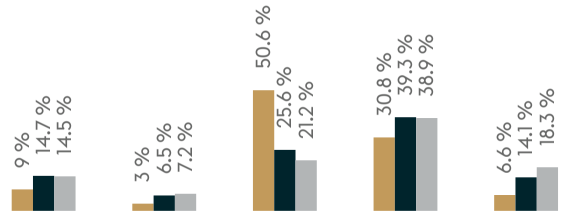
Offentlig transport

St. Hanshaugen	Linje FB5A, FB5B, 21, 37	3 min 🚶 0.2 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	9 min 🚶 0.8 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 🚶 1.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	17 min 🚶 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚗 2.3 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	32 barn	3 min 🚶 0.2 km
Breidablikk barnehage (1-5 år)	44 barn	3 min 🚶 0.3 km
Katta barnehage (1-5 år)	60 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen	4.172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Falck Ytters plass	4 min
Oslo katedralskole	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min
SiO Athletica Vulkan	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Fagtakst

Bjerregaards gate 20, 0172 OSLO

Gnr: 218
Bnr: 62
Snr: 2

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1891

BRA: 44 m²

BRA-i: 40 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

1	10	2	1	0
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.05.2026

Rapportdato
18.05.2026

Hjemmelshavere

Navn
Julie Berge Ims

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. 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.
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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	40	4	0	0
Totalt m2	**44**	**40**	**4**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	44	0	44
Totalt m²	**44**	**0**	**44**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Kjøkken
- Soverom
- Stue

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bod i 5etg (nr 2) med 5m2 gulvareal
Bod i kjeller (nr 2) på 4m2.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser
- - Grunnmur oppført i natrurstein/murkonstruksjon.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål og tegl.

- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med stålplater.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer med datostempling 1987.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-2

Vinduer med 2-lags glass fra 1987.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vinduer har passert forventet levetid med økt sannsynlighet for punkterte glass, noe som reduserer tetthet og funksjon.
Konsekvens: Gir økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

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

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
37 mm høydeforskjell i stue.
35 mm høydeforskjell i entre.
25 mm høydeforskjell på soverom.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader	20.000-100.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-35 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-35mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.3 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja

Ildsted plassert i stue.



Type peis	**Peis**
Ildsted plassert i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Ildsted plassert i stue.	
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Ja**
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 16/3-2026 uten å påvise avvik.	

Oppsummering av ildsted TG-1

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 16/3-26

6.4 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkken fra 2017	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Ja**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2017 og levert av Ikea.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp,og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble registrert et lite hakk i en front ved vask.
Utover dette ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Oppsummering avtrekk
Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk. Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Avløpsrør tilknyttet leiligheten er skiftet i 2017/2024.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra 2017/2024.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**
Høiax rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Det er nytt røropplegg i forbindelse med kjøkken og bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**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**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med Høiax rør i rør system.
Vannrør er fra 2017/2024 og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i tak på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Hovedstoppekran ble registrert i inspeksjonsluke på bad, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

Anbefalte tiltak: Oppmerking av rør-kurser.

6.7 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	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 anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid.
Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Elektrikker Gruppen AS. (Bad og mindre arbeider)
Det er utført el-kontroll på anlegget av El-tilsynet i 2023 der det foreligger dokumentasjon på rettet mangel.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Annet**
Vegghengt	
Årstall	
2024	
Størrelse	
198L	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført en 120L Høiax V.V bereder.
Bereder er 2år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 18år.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Mekanisk avtrekk er etablert i forbindelse med oppgradering av kjøkken/bad.

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.10 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Ja**

Oppsummering avnoise Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming.
Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.11 Radon

Har boligen radonsperre?	Nei

Radonaktsomhet

Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området moderat/lave verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.12 Skred/flomfare

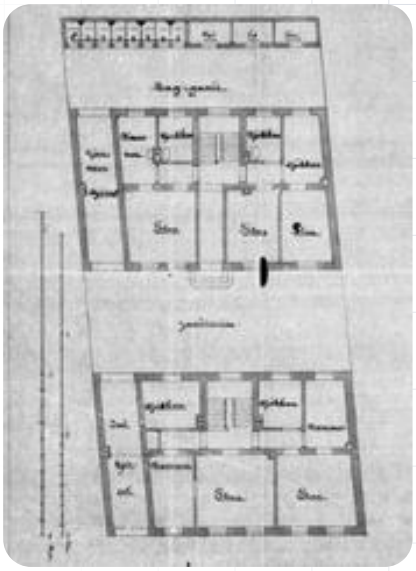


Ligger boligen i området med høy/skredfare?	Nei

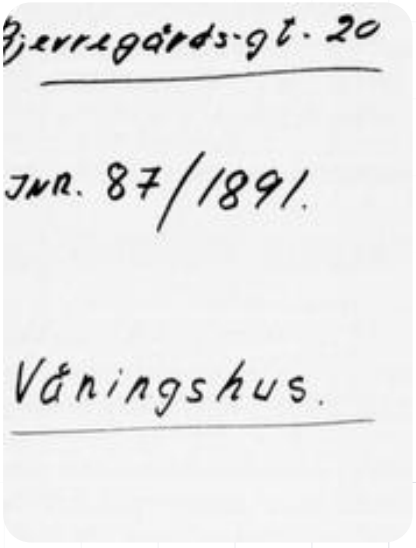
Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.13 Lovlighet







Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Det er ukjent om det er etablert noen brannskille mellom boenhetene. Bygget er bygd før 1900, og det var ikke krav til brannskille på samme måte som i dag. Det opplyses derfor at forholdet mest sannsynlig utgjør en mangel etter dagens forskriftskrav.	
Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest datert 1881.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

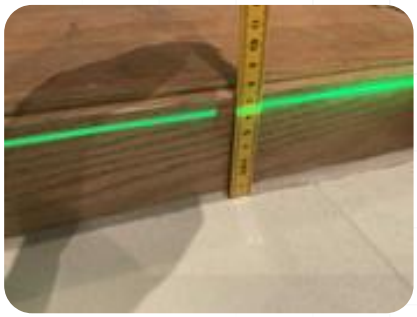
6.14 Våtrom

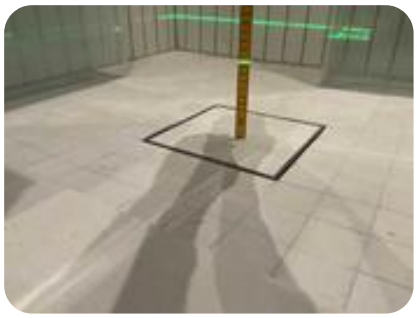
Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er nytt i 2024.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.15 Overflater





Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**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

Det registreres 20mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år.

6.16 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23 år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

6.17 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Tece innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.18 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.19 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.20 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv:Fliser på bad og kjøkken. Tregulv i entre og stue. Laminatgulvpå soverom.
Vegg:Malte overflater på bad og kjøkken.Øvrige rom malt strietapet.
Tak: Alle rom malt gips.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.
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.

6.21 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler på bad
- Ildsted plassert i stue
- Øvrig oppvarming via panelovner

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass fra 1987.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vinduer har passert forventet levetid med økt sannsynlighet for punkterte glass, noe som reduserer tetthet og funksjon.
Konsekvens: Gir økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

Innvendig konstruksjoner

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
37 mm høydeforskjell i stue.
35 mm høydeforskjell i entre.
25 mm høydeforskjell på soverom.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-35 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.

Konsekvens: En høydeforskjell på +/-35mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

Tekniske installasjoner

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

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
10. mai 2026

Oppdragsnummer
29-0147/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerregaards gate 20, 0172 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Julie Berge Ims

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. september 2020

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: 90607656
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Drammen VVS. Arbeid ble gjennomført i desember 2023-februar 2024. Arbeid gjaldt totalrenovering av bad.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Drammen VVS. Arbeid ble gjennomført i desember 2023-februar 2024. Arbeid gjaldt totalrenovering av bad.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Drammen VVS. Arbeid ble gjennomført i desember 2023-februar 2024. Arbeid gjaldt totalrenovering av bad.

---

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: Pipeløp ble renovert samt skorstein på taket. Arbeid utført av Piperep As. Arbeid ble gjennomført i Januar 2023. Arbeid ble dekket av sameiet. Kamin i stue ble revet og ny peis med brannvegg ble installert. Arbeid utført av Peismakern AS. Arbeid ble utført i 2022. Brann-og-redningetaten utførte kontroll 13.03.2026. Under tilsynet avdekket de ingen avvik på fyringsanlegget.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Stikkontakt over skap på kjøkken ble byttet av Elektro-nytt i 2021. Dimmer i gang ble byttet av Elektro-nytt i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll av det elektriske anlegg utført den 06.10.2023. Avvik med ble funnet. Avvik ble utbedret av Rejlers Elsikkerhet AS. Eltilsynet har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er avsluttet.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulv i gang og stue ble slipt og vokset. Arbeid ble utført av faglært fra Tregulv Design i 2021. Gulv på kjøkken ble flislagt i 2020. Det er ikke varmekabler under flisene på kjøkkenet. Arbeid ble utført av ufaglært/eier av leilighet.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Sprekker i fug på benken bak vasken. Grunnet slitasje på fug mellom fliser på baderomsgulv har eier etterfylt fugemasse.

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

Ja

Beskriv: Branneveggen har fått sprekker etter bruk. Sprekker er etterfylt med fugemasse med ildfast fug.

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?

Ja

Beskriv: I Seksjon 9 (tak-seksjon) har det vært utettheter i tak som har ført til lekasjer ned til seksjon 7. Seksjon 3 har hatt lekasje på badet som førte til vannskader på seksjon 1. Lekasjer i Seksjon 9 og Seksjon 3 er dekket av forsikringen til sameiet.

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er oppdaget skader på mur ved takrennen mot Bjerregaards gate 22. Dette skal utbedres av sameiet..

---

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.

Ja

Beskriv: Det ble observert et skadedyr i kjeller i 2024. Anticimex utførte sikringsarbeid i sameiet. Det er ikke observert skadedyr i sameiet siden.

---

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: Eltilsyn 2023 Brannetaten 2026

---

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? Det foreligger dokumenter om areal av boligen i tidligere salgsoppgave til denne seksjonen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet Bjerregaards gate 20 vedtok 06.10.26 at felleskostnadene skal senkes. Det betyr at felleskostnader for denne seksjonen vil reduseres til ca 2000 kr/mnd.

---

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.

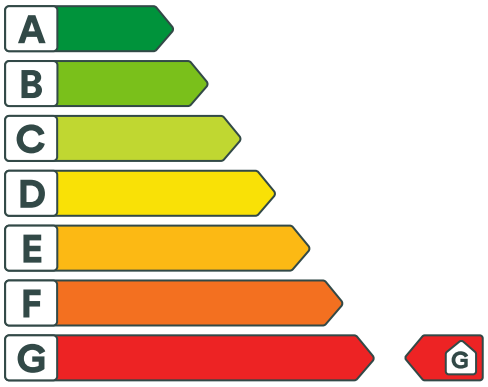
Oppdragsnummer: 29-0147/26

enova

Energiattest



Adresse	
Bjerregaards gate 20, 0172 OSLO	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287473**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80535767**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **62**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1892**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
649,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
649,57 kWh/m²	**27 780 kWh**



Bjerregaards gate 20, 0172 OSLO

Detaljering

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

Bjerregaards gate 20, 0172 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Protokoll fra sameiermøte i Bjerregaardsgate 20 a 6. mai 2026 kl. 17.30.

Avholdt på Teams.

Sak 1

Ingvild velges til møteleder. Valgt ved akklamasjon

Sak 2

Til stedet og stemmeberettigede: Sine Eftevaag, Helene Albicker, Anna Mørch, Julie Ims, Katinka Granberg og Ingvild Stjernen.

Kjell Kjebekk har gitt Julie fullmakt.

Sak 3

Sine Eftevaag velges som protokollvitne ved akklamasjon.

Sak 4

Sak 7 strykes fra listen over saker som skal behandles fordi årsregnskapet for 2023 allerede er godkjent ved et tidligere sameiermøte.

Innkallingen ble godkjent av alle stemmeberettigede.

Sak 5

Årsregnskapet for 2025 godkjennes med samtlige stemmer av de stemmeberettigede.

Sak 6

Årsregnskapet for 2024 godkjennes med samtlige stemmer av de stemmeberettigede.

Sak 8

Årsberetningen for 2023 – 2025 godkjennes med samtlige stemmer av de stemmeberettigede.

Sak 9

Felleskostnadene settes ned til 250 000 per år. Katinka, Anna, Sine og Helene stemte for dette forslaget.

Sak 10 Orientering om skade på fasade

Kjell har fått opplysning om at skaden ikke dekkes av forsikringen. Saken må følges opp av det nye styret.

Sak 11 Vinduer

Undersøkelsessak. Sine sier seg villig til å innhente tilbud på hva det koster å skifte vinduer. Julie, Sine, Helene og Ingvild er interessert i å høre hva det koster.

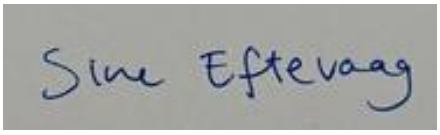
Sak 12 Eventuelt

Sak 13

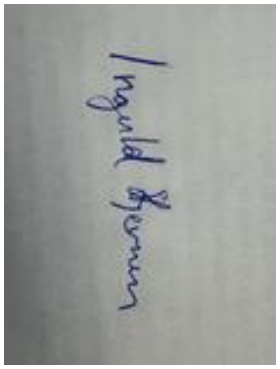
Sine velges som styreleder med alle stemmene.

Helene og Anna velges som styremedlemmer med alle stemmene.

Sine Eftevaag, 11.05.26



Ingvild Stjernen, 11.05.2026



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4036
SAMEIET BJERREGAARDSGATE 20 A

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BJERREGAARDSGATE 20 A

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2026 kl. 17:30, Bjerregaardsgate 20 og/eller digitalt.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsregnskap for 2025 til godkjenning
6. Godkjenning av årsregnskap for 2024
7. Godkjenning av årsregnskap for 2023
8. Godkjenning av styrets årsberetning for årene 2023 - 2025
9. Nedsettelse av felleskostnader
10. Orientering om mulig skade på fasade
11. Sak fra Sine - vinduer
12. Eventuelt
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BJERREGAARDSGATE 20 A

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsregnskap for 2025 til godkjenning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 4036 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Godkjenning av årsregnskap for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsregnskapet for 2024 godkjennes

Vedlegg

2. 4036- Årsregnskap 2024.pdf

Sak 7

Godkjenning av årsregnskap for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsregnskapet for 2023 godkjennes

Vedlegg

3. Årsregnskap 2023.pdf

Sak 8

Godkjenning av styrets årsberetning for årene 2023 - 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styrets årsberetning for årene 2023 - 2025 godkjennes

Vedlegg

4. Styrets årsberetning for årene 2023 - 2025.pdf

Sak 9

Nedsettelse av felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2022 og 2023 økte sameiet felleskostnadene en rekke ganger. Dette har resultert i at vi i løpet av få år har akkumulert 301 195 kroner på kontoen.

Årsresultat 2023: - 136 401

Årsresultat 2024: 90 678

Årsresultat 2025: 127 336

Fra januar 2023 til februar 2026 har konsumprisindeksen økt med 11,6 %. Det er dårlig økonomi at det står masse penger på sameiets konto som taper seg i verdi.

Styret foreslår at vi bruker de raskt oppsparte midlene til å redusere felleskostnadene til et nivå hvor vi tærer på de oppsparte midlene. Styret foreslår å redusere de samlede felleskostnadene per år til 200 000 eller

250 000. Se vedlagte utregning for de to alternativene inkludert estimat for når kontoen vil være tom. Merk at utregningene er foretatt av AI.

Skulle det komme større utgifter til er det alltid mulig å øke felleskostnadene igjen!

EXCEL-ARK MED UTREGNING SENDES PÅ E-POST FORDI DET IKKE ER MULIG Å LASTE OPP EXCEL-ARK I STYREROMMET.

Forslag til vedtak 1

Felleskostnadene settes ned til 200 000 per år

Forslag til vedtak 2

Felleskostnadene settes ned til 250 000 per år

Sak 10

Orientering om mulig skade på fasade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Orienteringssak, skal ikke stemmes over.

Vedlegg

5. Document (1).pdf

Sak 11

Sak fra Sine - vinduer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se e-post med forslag fra Sine

Forslag til vedtak

Sak 12

Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 20 A
ORG.NR. 986949550, KLIENTNR. 4036

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	454 308	454 308	0	0
Andre inntekter	3	1	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**454 309**	**454 308**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-24 298	-23 363	0	0
Konsulenthonorar		-383	-475	0	0
Drift og vedlikehold	4	-790	-33 193	0	0
Forsikringer		-104 760	-98 196	0	0
Kommunale avgifter	5	-107 125	-94 314	0	0
Energi/fyring	6	-5 629	-4 702	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-40 683	-38 033	0	0
Andre driftskostnader	7	-31 746	-54 738	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-315 414**	**-347 015**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**138 895**	**107 293**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	12 070	9 919	0	0
Finanskostnader	9	-23 630	-26 535	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-11 560**	**-16 616**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**127 336**	**90 678**	**0**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		85 119	90 678		
Til opptjent egenkapital:		42 217	0		

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 20 A
ORG.NR. 986949550, KLIENTNR. 4036

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		466	0
Forskuddsbetalte kostnader		22 347	19 511
Driftskonto OBOS-banken		303 934	228 086
SUM OMLØPSMIDLER		**326 748**	**247 597**
SUM EIENDELER		**326 748**	**247 597**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		42 217	0
Udekket tap		0	-85 119
SUM EGENKAPITAL		**42 217**	**-85 119**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	271 784	298 316
Annen langsiktig gjeld	11	9 000	9 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**280 784**	**307 316**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 418	3 419
Leverandørgjeld		214	21 846
Påløpte renter		115	135
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 747**	**25 400**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**326 748**	**247 597**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Bjerregaardsgate 20 A

Ingvild Stjernen Johanne Wahl Kjell Kjebekk

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	371 076
TV	34 020
Renter/avdrag lån	49 212
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**454 308**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ørekorreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**1**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-2 575
Drift/vedlikehold brannsikring	2 575
Kostnader dugnader	-790
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-790**

NOTE 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-65 981
Feie- og tilsynsgebyr	-2 187
Renovasjonsgebyr	-38 957
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-107 125**

NOTE 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-5 629
SUM ENERGI / FYRING	**-5 629**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-29 289
Andre driftskostnader	-327
Bank- og kortgebyr	-2 130
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-31 746**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	10 773
Renter av driftskonto i OBOS-banken	831
Andre renteinntekter	466
SUM FINANSINNTEKTER	**12 070**

NOTE 9
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-23 620
Renter på leverandørgjeld	-10
SUM FINANSKOSTNADER	**-23 630**

NOTE 10
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,70 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-340 000	
Nedbetalt tidligere	41 684	
Nedbetalt i år	26 532	
		-271 784
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-271 784**

NOTE 11
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-9 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-9 000**

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 20 A
ORG.NR. 986 949 550, KUNDENR. 4036

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	454 308	413 044	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**454 308**	**413 044**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-1 410	0	0
Styrehonorar		0	-10 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-23 363	-22 188	0	0
Konsulenthonorar	3	-475	0	0	0
Drift og vedlikehold	4	-33 193	-272 100	0	0
Forsikringer		-98 196	-82 265	0	0
Kommunale avgifter	5	-94 314	-80 431	0	0
Energi/fyring		-4 702	-4 937	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-38 033	-36 553	0	0
Andre driftskostnader	6	-54 738	-24 167	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-347 015**	**-534 050**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**107 293**	**-121 006**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	9 919	8 796	0	0
Finanskostnader	8	-26 535	-24 191	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-16 616**	**-15 395**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**90 678**	**-136 401**	**0**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-136 401		
Reduksjon udekket tap		90 678	0		

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 20 A
ORG.NR. 986 949 550, KUNDENR. 4036

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		19 511	19 017
Andre kortsiktige fordringer		0	10 000
Driftskonto OBOS-banken		228 086	133 311
SUM OMLØPSMIDLER		**247 597**	**162 327**
SUM EIENDELER		**247 597**	**162 327**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	-85 119	-175 796
SUM EGENKAPITAL		**-85 119**	**-175 796**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	298 316	322 670
Annen langsiktig gjeld	11	9 000	9 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**307 316**	**331 670**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 419	0
Leverandørgjeld		21 846	2 233
Påløpte renter		135	2 319
Påløpte avdrag		0	1 902
SUM KORTSIKTIG GJELD		**25 400**	**6 454**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**247 597**	**162 327**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Bjerregaardsgate 20 A

Ingvild Stjernen Kjell Kjebekk Johanne Wahl

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	371 076
Nedbetaling	49 212
TV	34 020
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**454 308**

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-475
SUM KONSULENTHONORAR	**-475**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-15 293
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 730
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 704
Kostnader dugnader	-1 466
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-33 193**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-54 764
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-37 102
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-94 314**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 575
Renhold ved firmaer	-22 875
Andre fremmede tjenester	-121
Bank- og kortgebyr	-2 167
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-54 738**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 030
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 889
SUM FINANSINNTEKTER	**9 919**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-26 321
Renter på leverandørgjeld	-214
SUM FINANSKOSTNADER	**-26 535**

NOTE: 9
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 10
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-340 000	
Nedbetalt tidligere	17 330	
Nedbetalt i år	24 354	
		-298 316
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-298 316**

NOTE: 11
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-9 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-9 000**

1 Resultatregnskap - år
Sameiet Bjerregaardsgate 20 A

År: 2023 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Virkelig	Hittil i år Budsjett	Avvik	Hele året Budsjett	Fjoråret Virkelig	Neste år Budsjett
DRIFTSINNTEKTER						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	413 044	0	413 044	0	321 670	0
3600 Felleskostnader fast eiendom	413 044	0	413 044	0	321 670	0
Nedbetaling	24 606	0	24 606	0	0	0
Felleskostnader	354 418	0	354 418	0	288 658	0
TV	34 020	0	34 020	0	33 012	0
ANDRE INNTEKTER	0	0	0	0	31 153	0
3900 Annen driftsrelatert inntekt	0	0	0	0	31 153	0
	0	0	0	0	31 153	0
SUM INNTEKTER	**413 044**	**0**	**413 044**	**0**	**352 823**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-1 410	0	-1 410	0	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	0	1 410	0	0	0
STYREHONORAR	-10 000	0	-10 000	0	0	0
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	10 000	0	10 000	0	0	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-22 188	0	-22 188	0	-21 334	0
6710 Forretningsførerhonorar	22 188	0	22 188	0	21 334	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	0	0	0	0	-2 640	0
6720 Honorar Konsulent/ rådgivning	0	0	0	0	2 640	0
	0	0	0	0	2 640	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-272 100	0	-272 100	0	-19 000	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	267 825	0	267 825	0	4 640	0
	267 825	0	267 825	0	4 640	0
6601 Drift/vedl.hold bygninger	3 775	0	3 775	0	12 772	0
6640 Kostnader dugnader	500	0	500	0	1 588	0
FORSIKRINGER	-82 265	0	-82 265	0	-72 435	0
7500 Forsikringspremie	82 265	0	82 265	0	72 435	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-80 431	0	-80 431	0	-68 819	0
6325 Renovasjonsgebyr	34 039	0	34 039	0	30 123	0
6326 Vann- og avløpsgebyr	45 245	0	45 245	0	36 773	0
6327 Feie- tilsynsgebyr	1 148	0	1 148	0	1 924	0
ENERGI / FYRING	-4 937	0	-4 937	0	-4 919	0
6200 Energi	4 937	0	4 937	0	4 919	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-36 553	0	-36 553	0	-33 999	0
6670 TV-anlegg/bredbånd	36 553	0	36 553	0	33 999	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-24 167	0	-24 167	0	-23 129	0
6360 Renhold	21 840	0	21 840	0	20 436	0
6790 Annen driftskostnader	162	0	162	0	189	0

	Virkelig	Hittil i år Budsjett	Avvik	Hele året Budsjett	Fjoråret Virkelig	Neste år Budsjett
6890 Annen kontorkostnad	0	0	0	0	328	0
7770 Bank- og kortgebyr	2 165	0	2 165	0	2 176	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-534 050**	**0**	**-534 050**	**0**	**-246 275**	**0**
DRIFTSRESULTAT:	**-121 006**	**0**	**-121 006**	**0**	**106 548**	**0**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	8 796	0	8 796	0	7 314	0
8041 Annen renteinntekt	8 044	0	8 044	0	7 272	0
8050 Renteinntekt bankinnskudd	752	0	752	0	42	0
FINANSKOSTNADER	-24 191	0	-24 191	0	-7 599	0
8150 Rentekostnad banklån	24 191	0	24 191	0	7 573	0
8171 Rentekostnad leverandørgjeld	0	0	0	0	26	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**-15 395**	**0**	**-15 395**	**0**	**-285**	**0**
RESULTAT	**-136 401**	**0**	**-136 401**	**0**	**106 263**	**0**

Piperenovering

I 2023 ble renovering av to pipeløp gjennomført av Piperep. Styret kjenner ikke til at det har vært problemer med selve pipeløpene etter renovering.

Sluttfakturaen fra Piperep var på 310 000 kroner. Det oppstod tvist mellom sameiet og Piperep ifbm sluttfaktureringen. Sameiet holdt tilbake restbeløp på 36 000 kroner for å sikre sine krav. Piperep engasjerte advokat for å inndrive kravet. Etter korrespondanse med advokatene forlikte sameiet og Piperep noen krav, som innebar at sameiet ikke betalte de resterende 36 000. Se oversendte korrespondanse.

Pipelån

Sameiet har et lån i OBOS-banken vi tok opp i 2023 for å finansiere piperehabiliteringen. Per 12.03.2026 er restbeløpet 267 036 kroner. Løpetiden er ti år, frem til 2033. Terminbeløpet per måned (renter og avdrag) er 4 135 kroner. Fordelingen fremgår av Excel-ark med forslag til reduksjon av felleskostnader.

Dugnad

Det har blitt gjennomført vårdugnad hvert år.

Styret

Det tidligere 3. styremedlemmet flyttet i 2025, og styret har bare bestått av to personer etter dette. Styremedlemmene har ikke tatt ut styrehonorar årene 2023 – 2025.

Drift/vedlikehold

Vet et par anledninger i perioden har sameiet betalt eksterne aktører for å rydde snø av taket.

Styremedlemmene Kjell og Ingvild som bor i henholdsvis 5. og 4. etasje har ved et par anledninger dyttet snø ned fra taket på vinteren.

I perioden var det en hendelse hvor det falt is/snø ned fra sameiets tak på en bil på gata. Bilen ble skadet. Bileiers forsikringsselskap søkte regress hos sameiets forsikringsselskap Gjensidige. Gjensidige tok kontakt med styret og etterspurte informasjon om sameiets rutiner for snørydding etc. Etter at Kjell svarte har vi ikke hørt noe mer. Etter hva Kjell og Ingvild kan erindre fikk ikke sameiet noe krav fra Gjensidige i saken.

Økonomi

I 2022 og 2023 økte sameiet felleskostnadene en rekke ganger. Dette har resultert i at vi i løpet av få år har akkumulert 301 195 kroner på kontoen.

Årsresultat 2023: - 136 401

Årsresultat 2024: 90 678

Årsresultat 2025: 127 336

Fra januar 2023 til februar 2026 har konsumprisindeksen økt med 11,6 %. Det er dårlig økonomi at det står masse penger på sameiets konto som taper seg i verdi.

Styret foreslår at vi bruker de raskt oppsparte midlene til å redusere felleskostnadene til et nivå hvor vi tærer på de oppsparte midlene. Styret foreslår å redusere de samlede felleskostnadene per år til 200 000 eller 250 000. Se vedlagte utregning for de to alternativene.

Skulle det komme større utgifter til er det alltid mulig å øke felleskostnadene igjen.

På vegne av Kjell og Ingvild, styret.

Informasjon fra styreleder om kostnader knyttet til takterrassen for loftsseksjon nr. 9

I vedtektene våre heter det i § 2 annet ledd:

> «Tillegg til, bruksrett og vedlikeholdsansvar for seksjon 9 loftsleilighetens terrasse tilfaller loftsleilighetens eier(e) uinnskrenket.«

Vedtektsbestemmelsen skal visstnok ha bli vedtatt en gang på 1990-tallet etter at hele sameiet måtte betale for en vannskade fra loftsseksjonens takterrasse.

Også etter eierseksjonsloven har eier av loftsseksjonen en generell plikt til å vedlikeholde terrassen:

> «§ 32.Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
>
> Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
>
> Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
>
> ...»

På samme måte som i vedtektene er vedlikeholdsplikten generell med det formål å forhindre skade og ulempe for andre sameiere og sameiet som sådan.

Når det bare er eier av loftsseksjonen som har tilgang til sluket på terrassen er det logisk at eierseksjonsloven eksplisitt legger ansvaret for å holde det åpent til eieren, se § 32 fjerde ledd;

> «Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.»

Etter styreleders syn gjør både eierseksjonsloven § 32 og vedtektene § 2 (2) det klart at det er eier av loftsseksjonen som alene har ansvar for å sørge for og bekoste vedlikehold knyttet til takterrassen.

Siden 2017 har det vært tre vannlekkasjer fra takterrassen i 5. etasje i seksjon 9 (Kjell/styremedlem), ned i til seksjon 7 i fjerde etasje (Ingvild/styreleder), den siste i 2024.

Etter vannlekkasjen i 2017 besluttet sameiets styre å bekoste varmekabel i takrennen som kun går fra takterrassen ned i bakgården til ca. 17 000 kroner. Kjell satt i styret på dette tidspunkt (det gjorde ikke Ingvild). Ingvild vet ikke hvorvidt det ble gjort en vurdering av kostnaden opp mot § 2 (2) i vedtektene eller § 32 i eierseksjonsloven. Resten av sameiet ble ikke informert. Etter Ingvilds syn er dette en kostnad eier av seksjon 9 skulle sørget for og bekostet alene.

I 2024 opplyste eier av seksjon 9 at han skulle se på en løsning med å legge varmekabel og platting på selve terrassegulvet før neste vinter. Styreleder har ikke mottatt dokumentasjon på dette er gjort.

I 2025 bestilte Kjell arbeid fra Storm elektro på varmekabelen i takrennen fra takterrassen på sameiets regning, uten å involvere de andre styremedlemmene. Ingvilds vurdering var Kjell som styremedlem ovenfor Storm Elektro fremstod legitimert til å gjøre bestillingen på sameiets vegne, selv om reglene gjengitt ovenfor etter Ingvilds syn klart tilsier at sameiet ikke skulle betalt. Ingvild bestemte derfor at sameiet skulle betale fakturaen på ca. 2 500 fra Storm elektro. Sameiet fikk refundert beløpet fra Elektronytt som installerte varmekabelen i 2017. Etter dette gav Ingvild Kjell beskjed om at bestillingen ikke skulle blitt gjort på sameiet regning, og at han for fremtiden må involvere de andre styremedlemmene før han gjør noen bestillinger på sameiets vegne. Svar er ikke mottatt.

Det er fire grunner til at nåværende styreleder velger å informere om ovenstående:

1) Hendelsen med Storm elektro i 2025 og det manglende svaret fra Kjell er den utløsende årsak.
2) Sameiet har tidligere betalt kostnader knyttet til takterrassen som nåværende styreleder mener at eier av seksjon 9 skulle betalt alene.
3) Vannlekkasjer er generelt negativt for sameiets bygningsmasse

4) Sameiets forsikringsselskap Gjensidige har utbetalt penger til eier av seksjon 7 (Ingvild) etter vannlekkasjene. Jo flere utbetalinger forsikringsselskapet gjør, jo høyere blir forsikringspremien. Sameiet betaler mye i forsikringspremie.

Sameiet, og særlig det nye styret bør ha et bevisst forhold til hvilke kostnader som knytter seg til fellesarealene, og hvilke som knytter seg til den enkelte seksjon. Det er bare kostnader knyttet til fellesarealene sameiet skal betale for.

Skademelding

Gjensidige

Skadenummer	56695850,19
Forsikring	Bygning borettslag og sameie
Risikonummer	34497290
Skadedato	10.04.2026
Dato registrert	14.04.2026
Hendelse	Annen skade
Ulykkestype	Skade som følge av snøtyngde eller snøras
Skademelder	Kjell Kjebekk

Kontaktinformasjon for saken

Vi benytter kontaktinformasjonen som er tilknyttet profilen din på gjensidige.no

Informasjon om hendelsen

Hvilken rolle har du?	Styremedlem
Fortell hva som har skjedd	Fredag 10. april ble vi informert av nabo i nabogård om at det kunne være en skade på takrennen på vår bygning. Ved observasjon fra bakkenivå fremstår det som at enden av takrennen er slått opp eller delvis løsnet. Det ser videre ut til at vann ikke har blitt ledet riktig bort| og at vann har rent langs fasaden på dette stedet. I tilknytning til dette er det observert skader i murpuss på yttervegg under området der takrennen er lokalisert. Omfanget av eventuelle øvrige skader er per nå ikke kjent| da området er vanskelig tilgjengelig for nærmere inspeksjon fra bakken. Som et midlertidig tiltak er det satt ut bukker på bakken for å hindre at personer går rett under området til nærmere undersøkelser kan gjennomføres. Det er foreløpig ikke foretatt ytterligere tiltak. Videre undersøkelser| eventuelt befaring fra fagperson med nødvendig tilkomst| vil være nødvendig for å avklare skadeomfanget. Denne meldingen sendes for
Har dere hatt utlegg ifm denne skaden før den ble meldt til oss?	Nei

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 6.05.26
Selskapsnummer: 4036 **Selskapsnavn:** SAMEIET BJERREGAARDSGATE 20 A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Ine-Camilla Fiskum Graven
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: i.graven@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0147/26 . Vår ref.: 4036-1-2 Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bjerregaardsgate 20 A
Organisasjonsnr:	986949550
Seksjonseier:	Ims, Julie Berge
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2
Adresse:	Bjerregaardsgt. 20a, 0172 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	218
Bnr.	62

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 56695850.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208061402
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,70%
Restsaldo	264 639,00
Innfrielsesdato:	30.03.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 418,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Media	315,00
Renter/avdrag lån	480,00
Felleskostnader	2 623,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 024,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 767,-
Annen formue:	26 646,-
Gjeld:	31 824,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208061402
Restsaldo:	30 986,90
Kapitalkostnader:	484,41
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 30 986,90,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: bjerregaardsgt_20a_sameie@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BJERREGAARDS GATE 20a

Vedtatt på konstituerende generalforsamling.

Endringer foretatt 20.6.91, 11.3.00, 14.6.00 og 26.11.13.

Ajourført 26.11.2013

§1
Sameiet omfatter fellesarealene på eiendommen Bjerregaards gate 20, gnr. 218, bnr. 62 i Oslo, herunder trappeoppganger, fasader, kjellerareal, utvendig fellesareal m.v. samt boder og gangareal frem til bodene på loftet.

I følge eierseksjonsloven omfatter sameiet også seksjonene i eiendommen, men disse er overtatt av sameieren med full eiendomsrett.

§2
Hva som eies av den enkelte etter eierseksjonsloven og hva som eies i felleskap fremgår av oppdelingsbegjæringen. Grensen mellom naboseksjoner og mot fellesarealer, fasader etc. går i midten av gulv, tak, skillevegger og yttervegger.

Tillegg til, bruksrett og vedlikeholdsansvar for seksjon 9 loftsleilighetens terrasse tilfaller loftsleilighetens eier(e) uinnskrenket.

§3
Til hver seksjon hører en kjellerbod og en loftsbod. Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til bodene.

§4
Sameieandelene er knyttet til hver enkelt seksjon, og sameieandelene kan ikke overdras uavhengig av eierseksjonene. Seksjonseierne representerer sameieandelene i forhold til sameiets organer.

På sameiermøte skal det avgis stemme av den som på tidspunktet for avstemningen er eier av seksjonen i følge grunnboken.

§5
Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Ved salg skal meddelelse sendes styret v/forretningsfører til registrering med minst 14-fjorten dagers varsel før innflytting/overdragelse av leiligheten. Innbetalt depositum stort NOK 1000,- blir først tilbakebetalt når varsel om salg og informasjon om ny eier er mottatt av forretningsfører samt at alle utestående fordringer er innbetalt.

Depositum vil bli innført for alle eiendomsoverdragelser som finner sted etter 14.juni 2000.

§6
Sameietmøte er sameiets øverste organ. Ordinært sameiemøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret må minst 1 måned før sameiemøtet finner sted, varsle sameierne om dato for sameiemøtet og om siste frist for innlevering av saker som skal behandles på sameietmøtet.

Styret innkaller skriftlig til sameietmøtet senest 14 dager før møtedato. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. For at sameietmøtet skal kunne behandle et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styrets årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes til sameierne senest en uke før sameiemøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige for sameierne på møtet.

Ekstraordinært sameiemøte skal avholdes når styret finner det nødvending eller hvor minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Det kan om nødvendig innkalles til ekstraordinært sameiemøte med kortere varsel enn nevnt ovenfor. Varsel må likevel gis minst 3 dager i forveien.

§7
På det ordinære sameiemøtet skal styrets årsberetning, regnskapet for foregående år, revisjonsberetning og budsjett for kommende år, behandles. Det skal videre velges styre og eventuelt ny forretningsfører. I tillegg skal øvrige saker som er nevnt i innkallingen behandles.

Bortsett fra handling av styrets årsberetning, regnskap og valg av styre, kan det ikke fattes vedtak i andre saker enn som er nevnt i innkallingen. Det må avholdes nytt sameiemøte for behandle saker som foreslås under sameiemøtet.

§8
I sameiemøte har sameierne stemmerett med 1- en stemme pr. seksjon. Foruten eieren har ett hustandsmedlem møte og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen, som må være myndig, skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§9
Sameiemøte ledes av styrets formann. Hvis formann ikke er til stede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles, og protokollen lese opp før møtet avslutning og underskrives av møtelederen og minst 2, to av de tilstedeværende sameierne.

§10
Styret skal bestå av 3 medlemmer, formann inkludert, og 1 varamann. Styrets formann velges ved særskilt valg på årsmøtet.

Styret står for forvaltningen av sameiets fellesanliggende i samsvar med eierseksjonsloven, vedtektene og sameiets vedtak.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes på alminnelig flertall.

Styret plikter også:

- Enkel forretningsførsel eksl. regnskap
- Enkle vaktmesteroppgaver
  --Påse at et lite lager av lyspærer og lysrør finnes i kjelleren, høyre bøttekott. Skifte ved behov.
  --Ha tilsyn med kjellertemperatur om vinteren, sjekk termometer av hensyn til at vannrørene ikke skal fryse.
  --Påse at alle ventiler åpnes/isolasjon fjernes tidlig vår (ca. mars) og stenges/tettes sen høst (ca. november) av hensyn til at fremtidige soppangrep ikke skal forekomme.
  --Påse at søppel i fellesarealene ikke forekommer og eventuelt kastes under dugnader.

§11
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter sameiebrøken.

Hvor hver seksjon har lik nytte av det utgiften dekker, skal kostnaden deles pr seksjon. Dette vil typisk gjelde utgifter til installasjon av kabel-tv, oppussing, røykvarslere etc.

§12
Sameierne/beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid måtte være fastsatt, og plikter å rette seg etter pålegg fra styret. Sameierne er innforstått med at brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet. I utleieforhold plikter sameierne å gjøre leietakeren kjent med husordensreglene, og vedkommende sameier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomisk tap som påføres av leietaker.

§13
For øvrig kommer Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

Husordensregler

Gjeldende for sameiene Bjerregaards gate 20A og 20B samt fellesarealer

§ 1. Innledning
De to sameiene i Bjerregaards gate 20 utgjør fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet – samt et godt naboskap.

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt eier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. De respektive styrer ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager.

§ 2 Bruk av leilighet
Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenanse for andre.
Det skal være ro mellom kl. 23 og kl. 07 alle dager. Hamring, boring, sang og musikk og andre støyende aktiviteter er ikke tillatt i dette tidsrommet.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på balkongen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd, og en kontaktperson med telefonnummer skal oppgis.

§ 3 Fellesrom og oppganger
Sportsutstyr, klær, fottøy, søppel og andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangene.
Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Røyking er ikke tillatt i fellesrom og oppganger.
Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på oppslagstavle/sikringsskap i 1. etasje spesielt for dette formål.

§ 4 Fellesområder (ute og bakgård) og balkonger
Det er betydelig akustikk mellom A-bygget og B-bygget. Dette plikter alle beboere å gjøre besøkende oppmerksomme på.

Det skal være ro mellom kl. 23 og kl. 07 i fellesområdene og på balkonger, alle dager. Hamring, boring, sang og musikk og andre støyende aktiviteter er ikke tillatt i fellesområdene eller på balkonger i dette tidsrommet. Spesielt støyende aktivitet som roping og høy musikk skal ikke forekomme på balkong og fellesområdene etter kl 22, alle dager. Søndag og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter på fellesområdene.

Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at

det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. I bakgården er røyking kun tillatt på behørig avstand fra inngangspartier og fasader. Det forutsettes at sneiper og annet søppel fjernes/kastes umiddelbart.
All parkering av motorkjøretøyer på sameiets område er forbudt.
Styrene kan fjerne avfall og kjøretøyer for den ansvarliges/eiers regning uten forvarsel.

§ 5 Søppel

Det er viktig å holde området rundt søppelkassene ryddig og fritt for søppel.

Vedtatt på sameiermøte i 20A 21.06.2022 og i styremøte i 20B 08.06.2022

Inspirert av www.sorenga3.no/husordensregler/

Bjerregårds-gt. 20

Jnr. 87/1891.

Våningshus.

1.

765/91 770/71

V. D. J.-No. 879
Tegning Bilag

Bygningsanmeldelse

471-91 I

angaaende Opførelse af en Sidebygning med Kakkelovn

for Matr.-No. 20 Bjørnegaardsgade

Indleveret 17 April 1891 Attesteret 21.12.91.

Overensstemmende med Brandvæsenskommissionen Skrivelse af 11 Februar 1891 angaaende Forholdsregler, som maa iagttages ved Opførelsen af Bygninger, hvis Ydervægge ikke udføres med udvendig glatpudset Sten- eller Træbeklædning, hvis Tykkelse ikke er mindre end 1/2 Steen, samt Skrivelse af 14 April 1891 angaaende Opførelsen af Bygninger med Træbeklædning, tillader undertegnede sig herved at anmelde, at han agter at opføre en Sidebygning paa ovennævnte Eiendom, hvis Ydervægge ikke vil blive udført i overensstemmende med ovennævnte Skrivelser.

Bygningen vil blive opført i Overensstemmelse med de vedlagte Tegninger, hvis Overensstemmelse med Bygningen ved Ferdigmeldelsen vil blive attesteret af undertegnede Arkitekt

2

150, B
/91

Extrakt af Lensmandsforhandlingerne for Christiania den 26de Juni 1891
For Christiania Kjøbstad
Lensmand Falk

Approberes Tilladelse meddelt til Anbringelse af et fritliggende Rakkelovnsrør paa den af Hr Bygningsinspektøren foreslaaede Maade. Tapperne maa have ildfaste Gulve og Reposer og deres Overfladesmurer opføres helt under Tagfladen.
Stadsingeniørens Bestemmelser meddeles Ansøgeren til Efterretning.

Christiania 5te Mai 1891

C J Bull

V. D. J.-No. 87-91
Bilag.

J.-No. 765/91 1

Bygningsanmeldelse

ad 471-91 I

til 4de Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved at der paa Grund af Matr.-No. 20

Bjerregaards Gj. skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 95 □ Meter i .. 4 Etager | tilsammen 348 m²
95 □ Meter i .. 4 do. |

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 32 / af 6,25 m. Bredde 48,-

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelse

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags ingen

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 12,9 m. 12 m.

Etagernes Antal 4 af 1 Etage

Etagernes Høide (§ 44) 3,2 m.

Fundamentering (§ 26) Granit paa Fjeld

Grundbeskaffenhed Noget haard Ler

Isolation (§ 25) Asphaltpap

Drainering Den angivne Plan vandt Tagrend med afløb og Rammer samt Vandstaa

Bygningsmateriale, § 26 Grundmur 2

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) over 1ste Etage vendes
i Baghygningen anbringes 2 gjennemgaaende Bjelker
I som de murpilarene her ikke staar direkte over
hinanden. Forøvrigt ingen

Tagtekning, § 35 Bordtag med Pap

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) ingen

Luftsmedrednin (Tagkviste, §§ 37 og 44) Boder og Kjøreluft

Indredning i Kjælderne (Nedgange, §§ 19 og 43) Kul og Vedboder samt
Bryggerhus

Trappeantal (ildfaste), § 41 1 Trappe af jern i hver bygning
hvilke gaar gjennem alle etager til loft

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 5 Ildpiber i hver bygning
med 22 Ildsteder

Forliggende Kakkelovnsrør (§ 60) 1 i 1ste Etage i hver af bygningerne

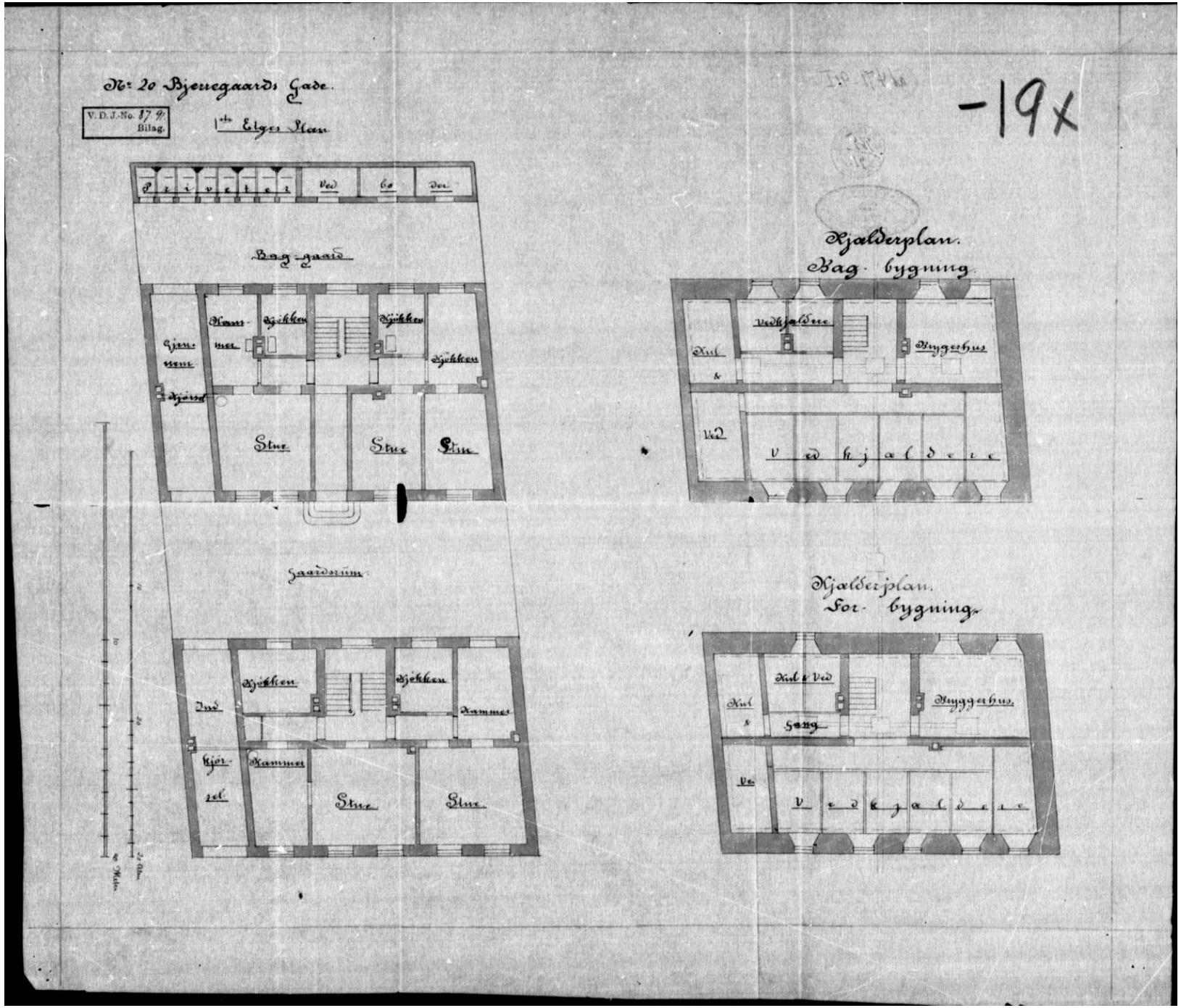
Lokum, (§§ 63 og 64) opføres i Baggaarden ved Skurets
cementerede Beholder af nedenfor jernstøbere
angivet.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 17 April 1891

L. Olsen

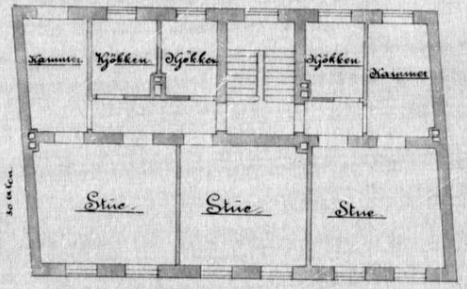
Kom. Aktietrykk. Papirhandel, Carl John Gade.


№ 20 Bjerregaards Gade.
V. D. J. No. 179 Bilag.
1th Etges Plan
Privetter
Ved
Lo
Dør
Bag-gaard
Kammer
Kjøkken
Kjøkken
Kjøkken
Gjennem
Kjøkken
Kjøkken
Stue
Stue
Stue
Gaardrum
Kjælderplan.
Bag-bygning.
Vedkjælder
Kul & Ved
Bryggerhus
Vedkjælder
Kjælderplan.
For-bygning.
Kul & Ved
Kul & Ved
Bryggerhus
Gang
Vedkjælder
Ind
Kjøkken
Kjøkken
Kammer
Kjør
Kammer
Stue
Stue
-19x

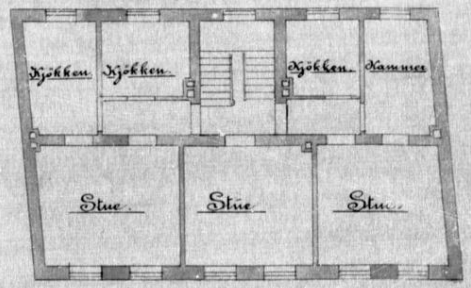
V. D. J.-No. 87.9.
Bilag.

№ 20 Bjørregaards Gade.

Baglygning 2 3 & 4 Etage



Forbygningen 2 - 3 & 4 Etage

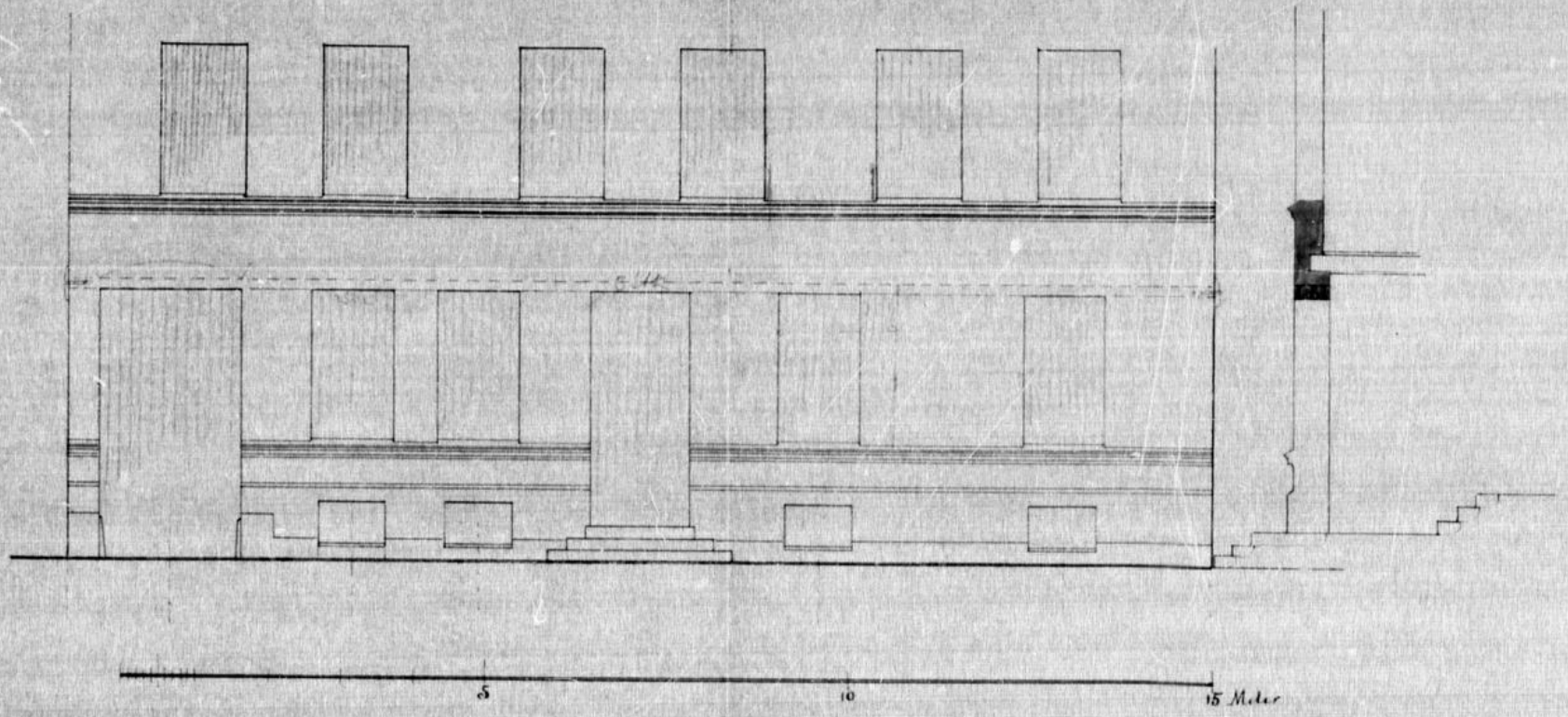


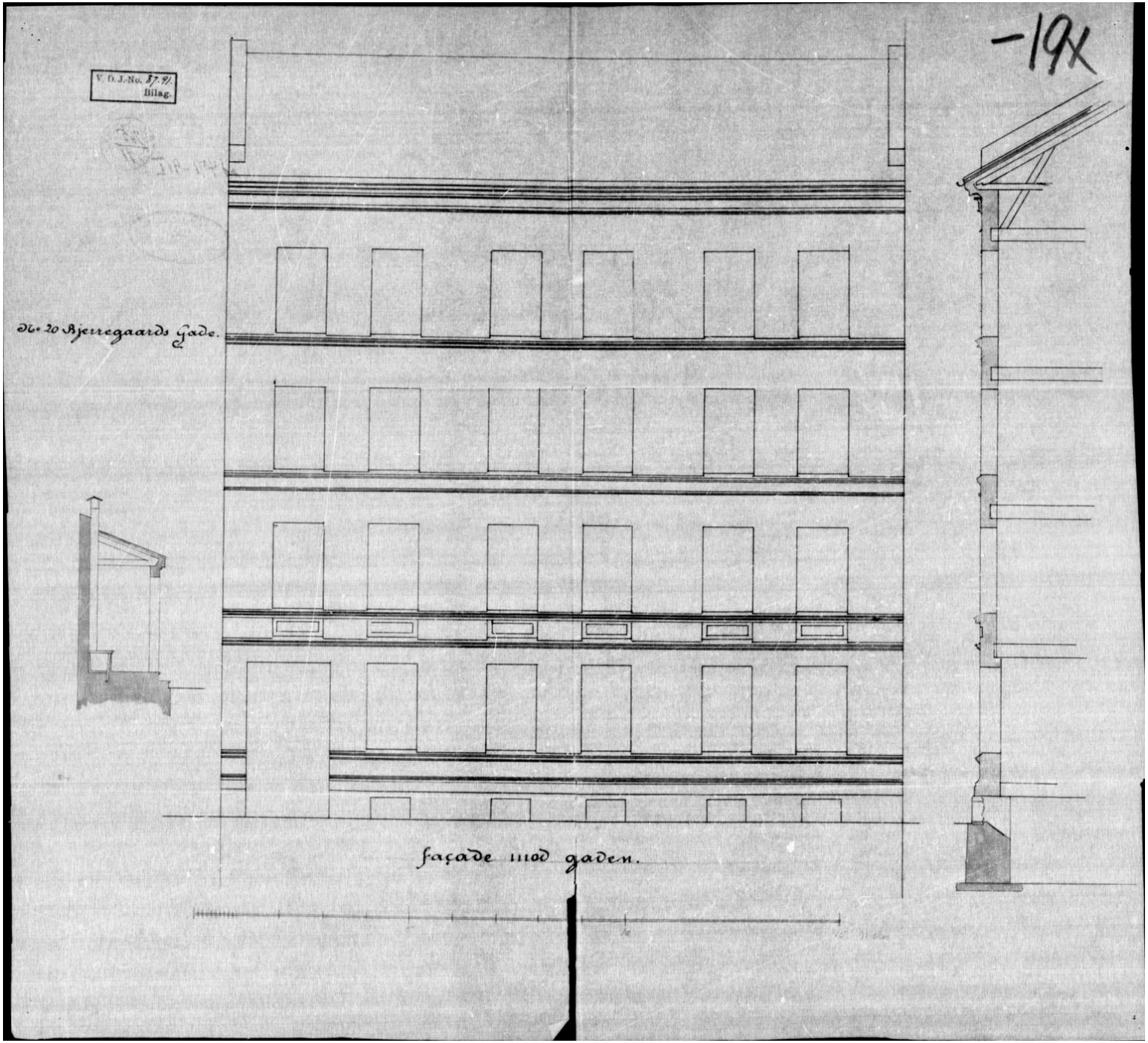
V. D. J.-No. 87. 94.
Bilag.

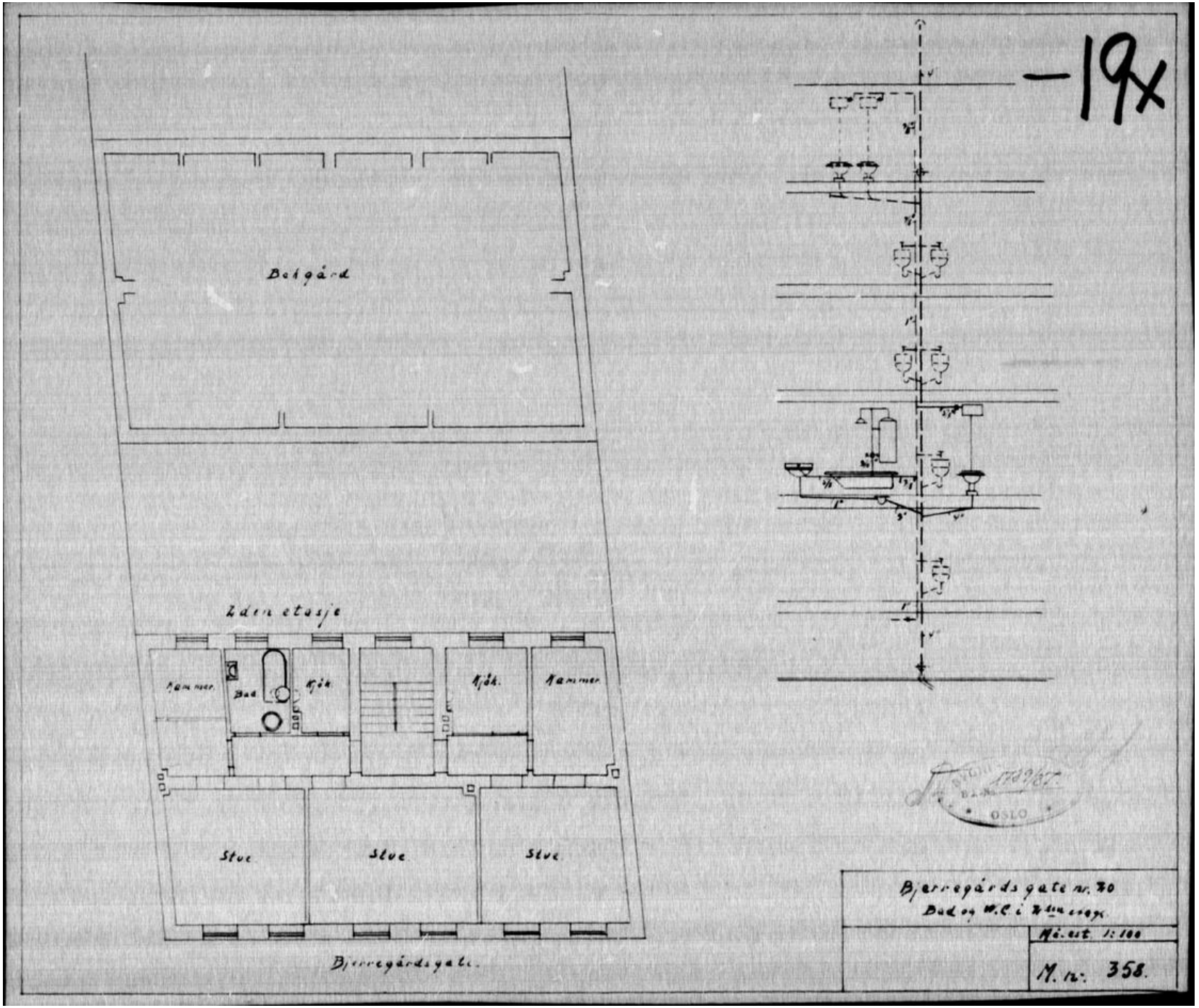
No 20. Bjørnegaards Gade.

-194

Bagbygningens façade mod gaardsladsen.




V. D. J.-No. 57.9/
Bilag.
-19x
№ 20 Bjerregaards Gade.
façade mod gaden.


-19x
Bakgård
1den etasje
Kammer.
Bad
Kjø.
Kjøk.
Kammer.
Stue
Stue
Stue
Bjerregårdsgate.
OSLO
Bjerregårds gate nr. 20
Bad og W.C. i 1ste etasje.
Må.est. 1:100
M. nr. 358.

Tinglysingsstempel

Kopien attesteres

DAGBOKFØRT ADVOKAT OLAV AAMODT

22.JUL 88 049089

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

BYSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendom	Gnr. 218	Bnr. 62	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier	Navn: Børre Børresen	Fødselsdato (dag, mnd., år): 04 09 33 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av samlebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har ~~gjort unntak fra seksjonering forbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.~~ meddelt at Eierseksjonslovens § 5 nr. 4, 3. og 4. ledd ikke er til hinder for seksjonering av eiendommen.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 535	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	60	21		
2	B	52	22		
3	B	89	23		
4	B	52	24		
5	B	89	24		
6	B	52	26		
7	B	89	27		
8	B	52	28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		535	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

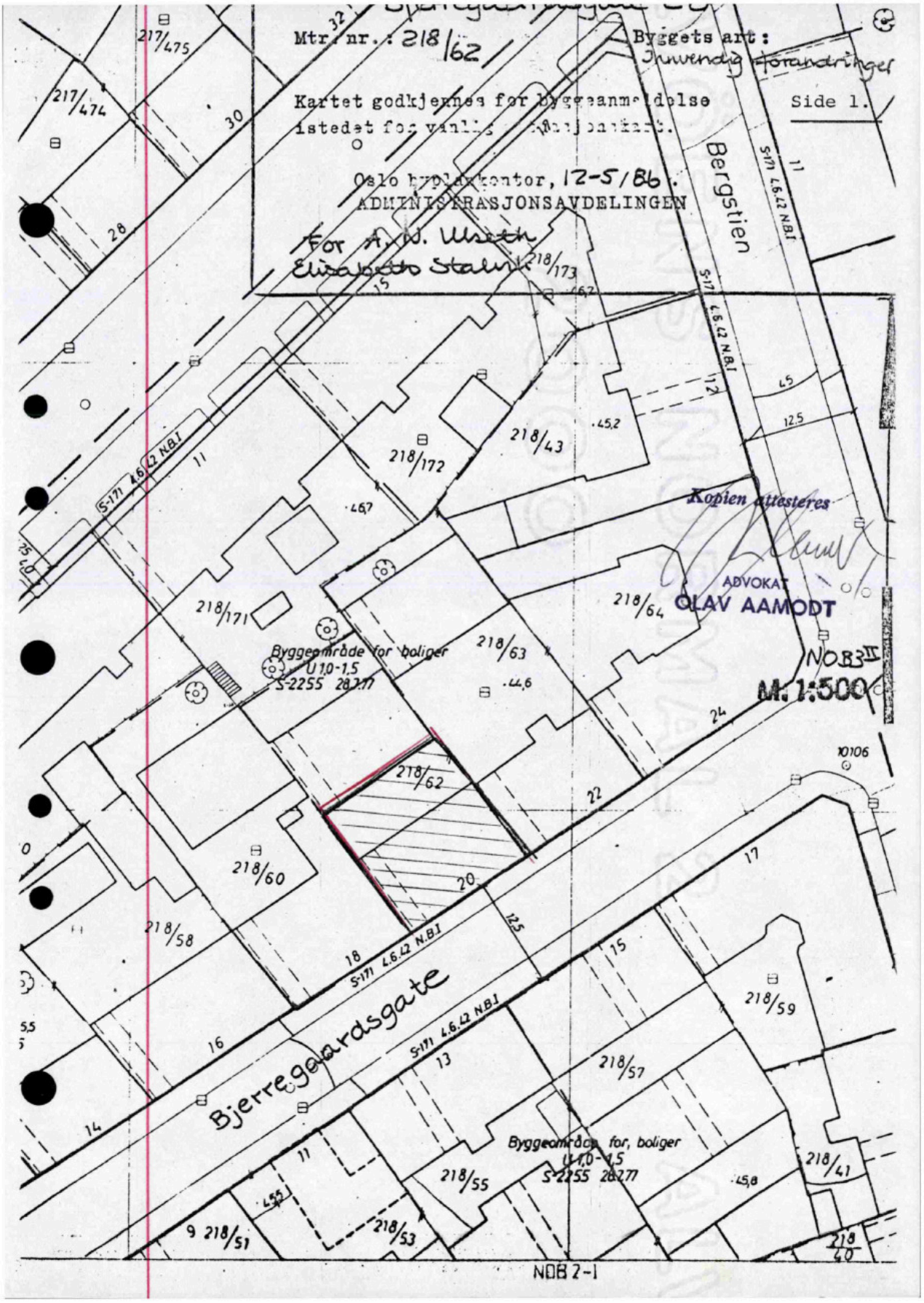
7. Supplerende tekst

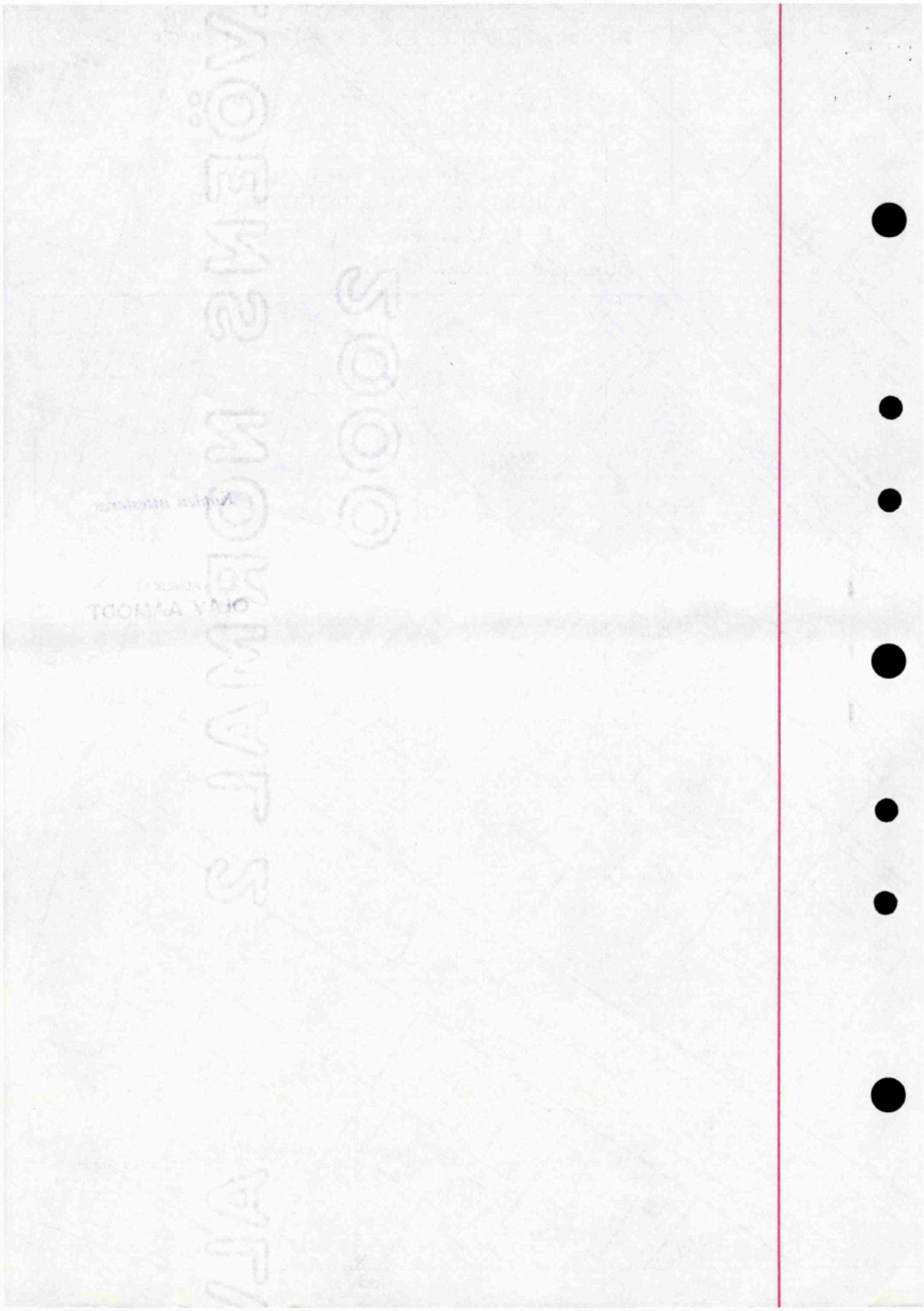
Til sikkerhet for ansvar for innbetaling av andel av felles-omkostninger og for ansvar for øvrig etter sameievedtektene, tinglyses det en sikkerhetsobligasjon på kr. 15.000,- - femten tusen kroner - på samtlige seksjoner i eiendommen.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
14.7.1988.	Børre Børresen (s)
Sted: Oslo.	Børre Børresen.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Olav Aamodt	0158 OSLO 1. Akersgt. 8	41 55 29.


Mtr. nr.: 218/62
Byggets art:
Innvendig forandringer
Side 1.
Kartet godkjennes for byggeanmeldelse
istedet for vanlig søknad.
Oslo byplankontor, 12-5/86.
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN
For A. W. Ulseth
Elisabeth Stalnert
Bergstien
Kopien attesteres
ADVOKAT
OLAV AAMODT
NOB3II
M. 1:500
Byggeområde for boliger
U1,0-1,5
S-2255 28.2.77
Bjerregaardsgate
S-171 4.6.42 N.B.I
217/475
217/474
218/173
218/43
218/172
218/171
218/64
218/63
218/62
218/60
218/58
218/59
218/57
218/55
218/53
218/41
9 218/51
10106
NOB 2-1



Side 2.

Gnr. 218 bnr. 62.

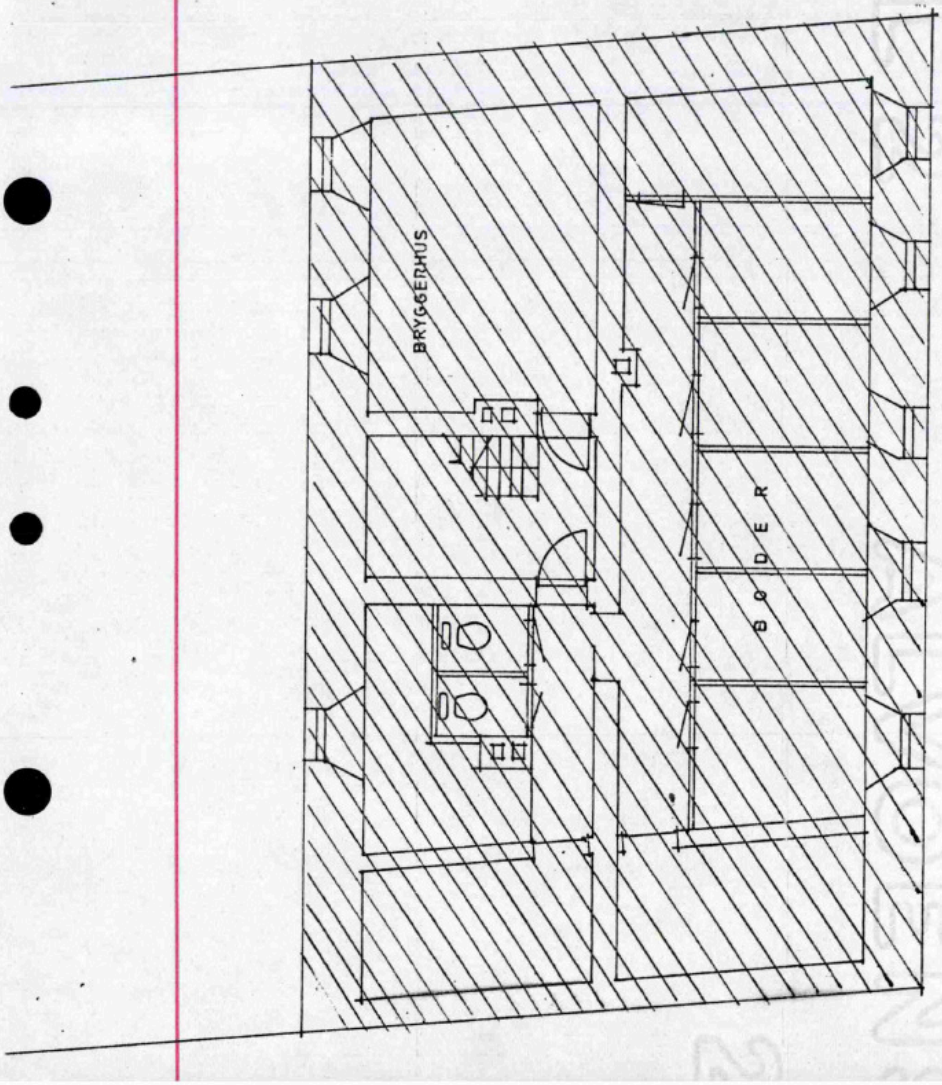
Kopien attesteres

ADVOKAT
OLAV AAMODT

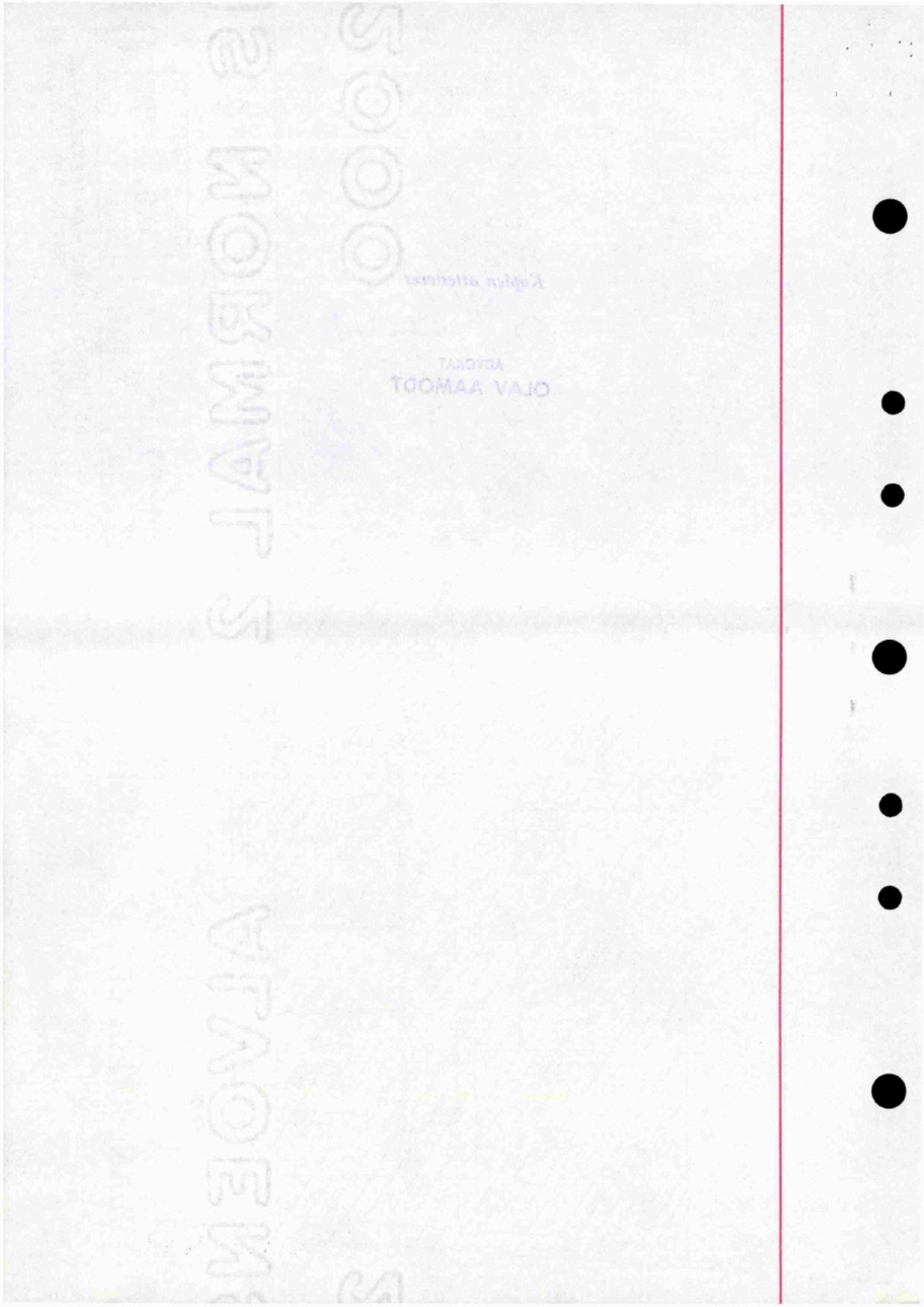
BJERREGAARDSGT. 20
INNV. ENDRINGER

	DATO	MÅL
PLAN 1.ETG. & K.ETG.	20.06.1988	1:100

LIV OG TROND AULUND - ARKITEKTER MNAL
BEKKELAGSVEIEN 19 1177 OSLO 11 TLF. 29 42 60

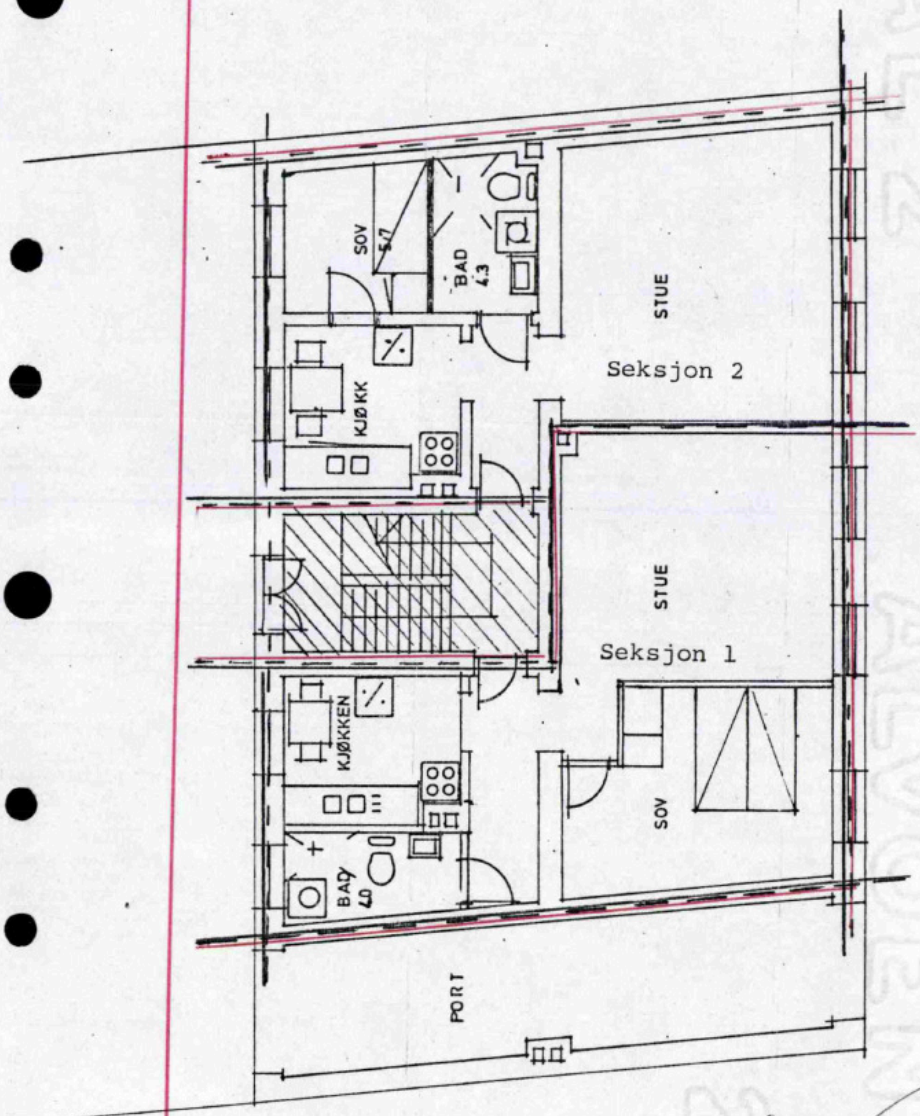


PLAN KJELLER



Side 3.

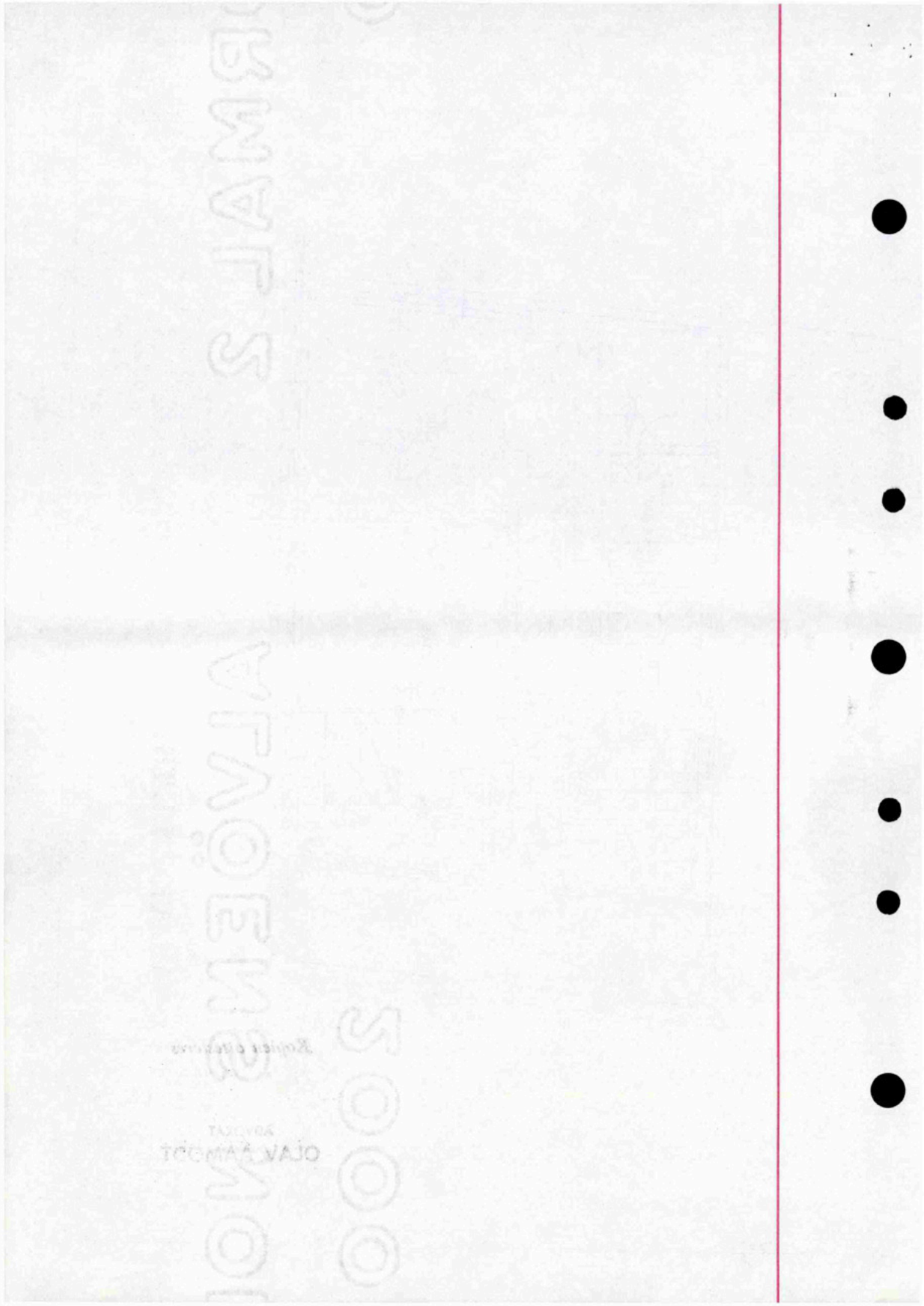
Gnr. 218 bnr. 62, Bjerregaardsgt. 20



PLAN 1.ETG.

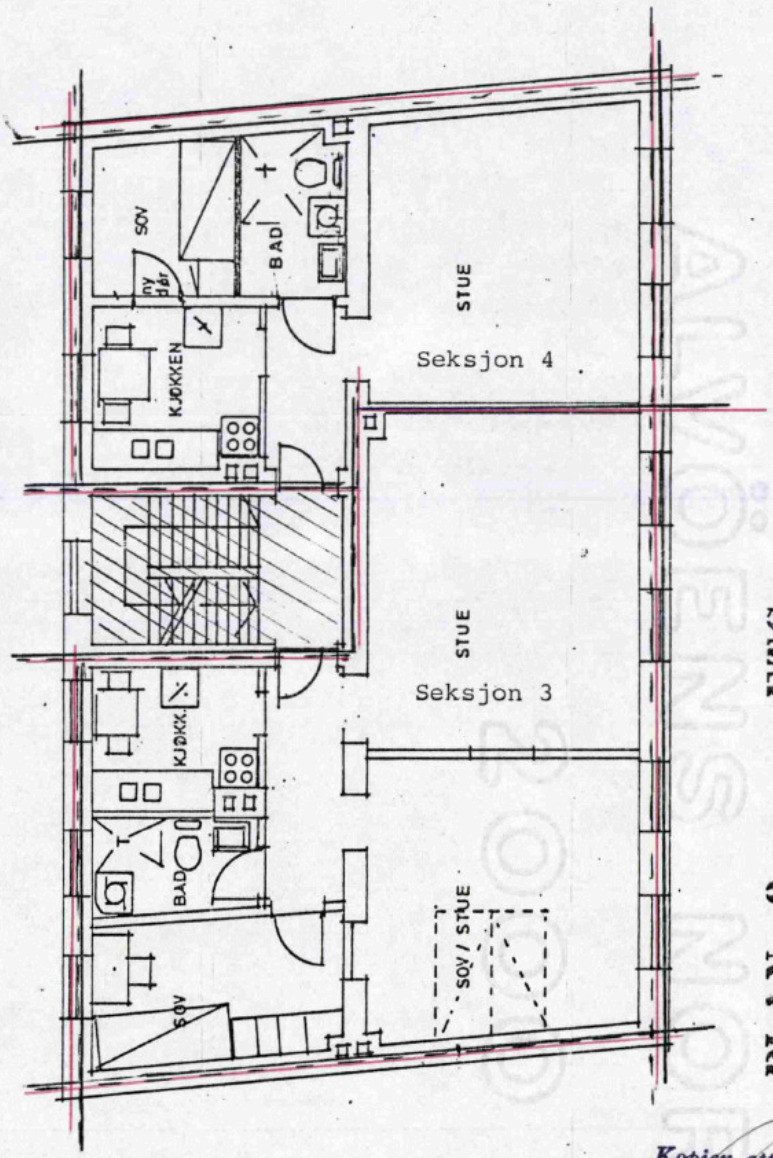
Kopien attesteres

ADVOKAT
OLAV AAMODT



Side 4.

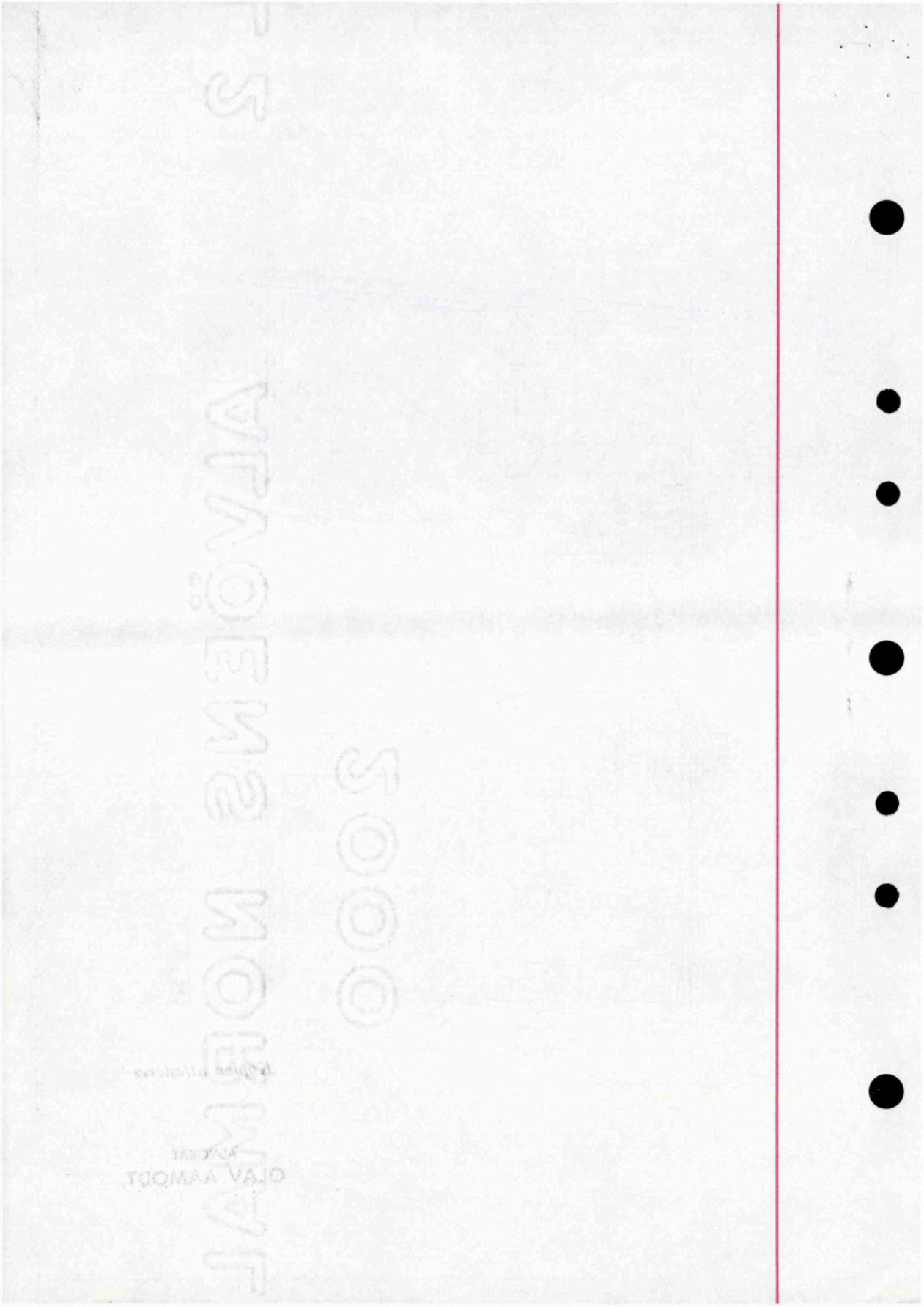
Gnr. 218 bnr. 62, Bjerregaardsgt. 20



PLAN 2. ETG.

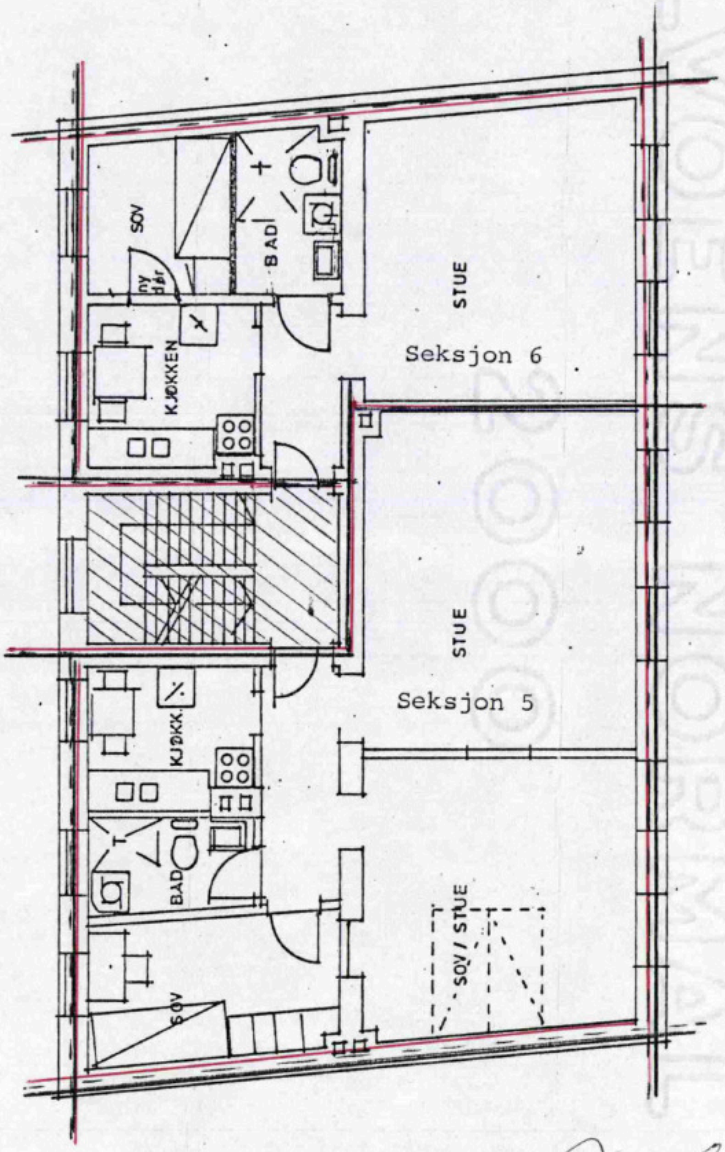
Kopien attesteres

ADVOKAT
OLAV AAMODT



Side 5.

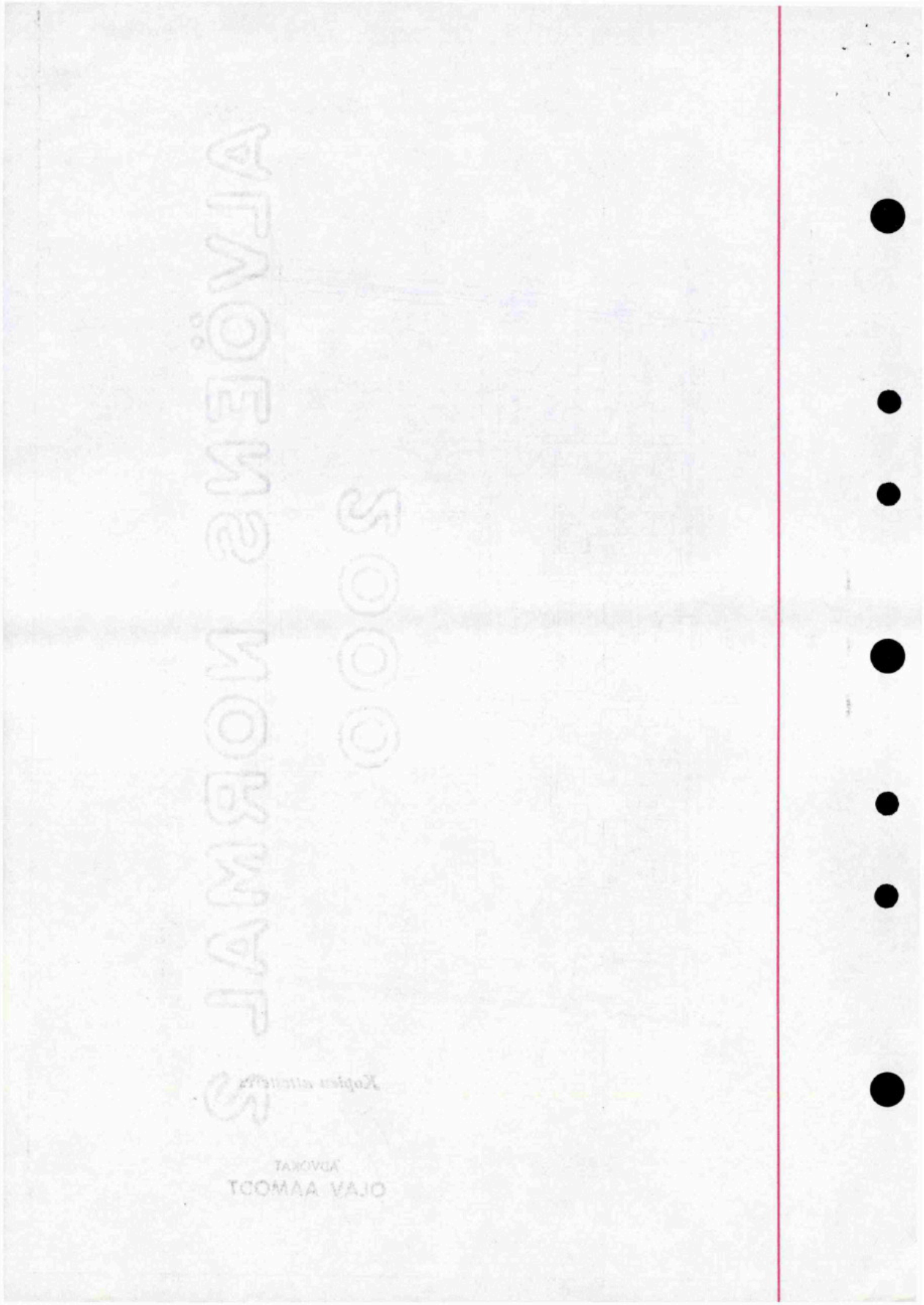
Gnr. 218 bnr. 62, Bjerregaardsgt. 20.



PLAN 3. ETG.

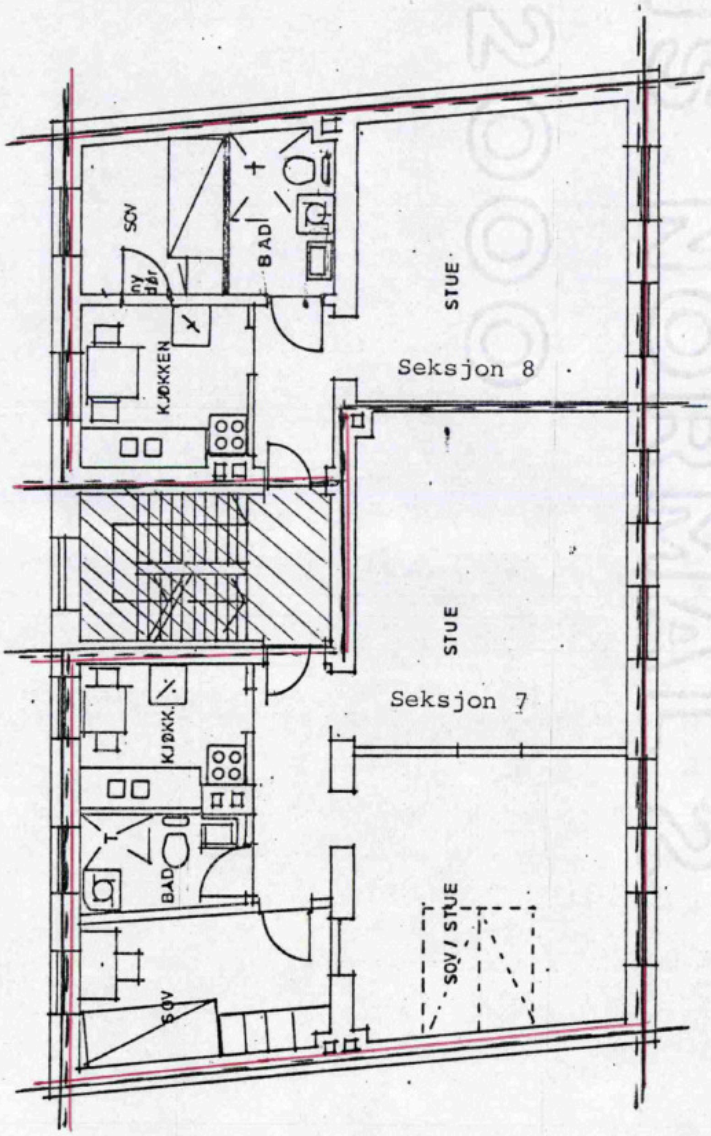
Kopien attesteres

ADVOKAT
OLAV AAMODT


JÄMEÄ-SIIKAJOEN VESIOIKEUS
TUOMAS VAJO

Sid2 6.

Gnr. 218 bnr. 62 Bjerregaardsgt. 20

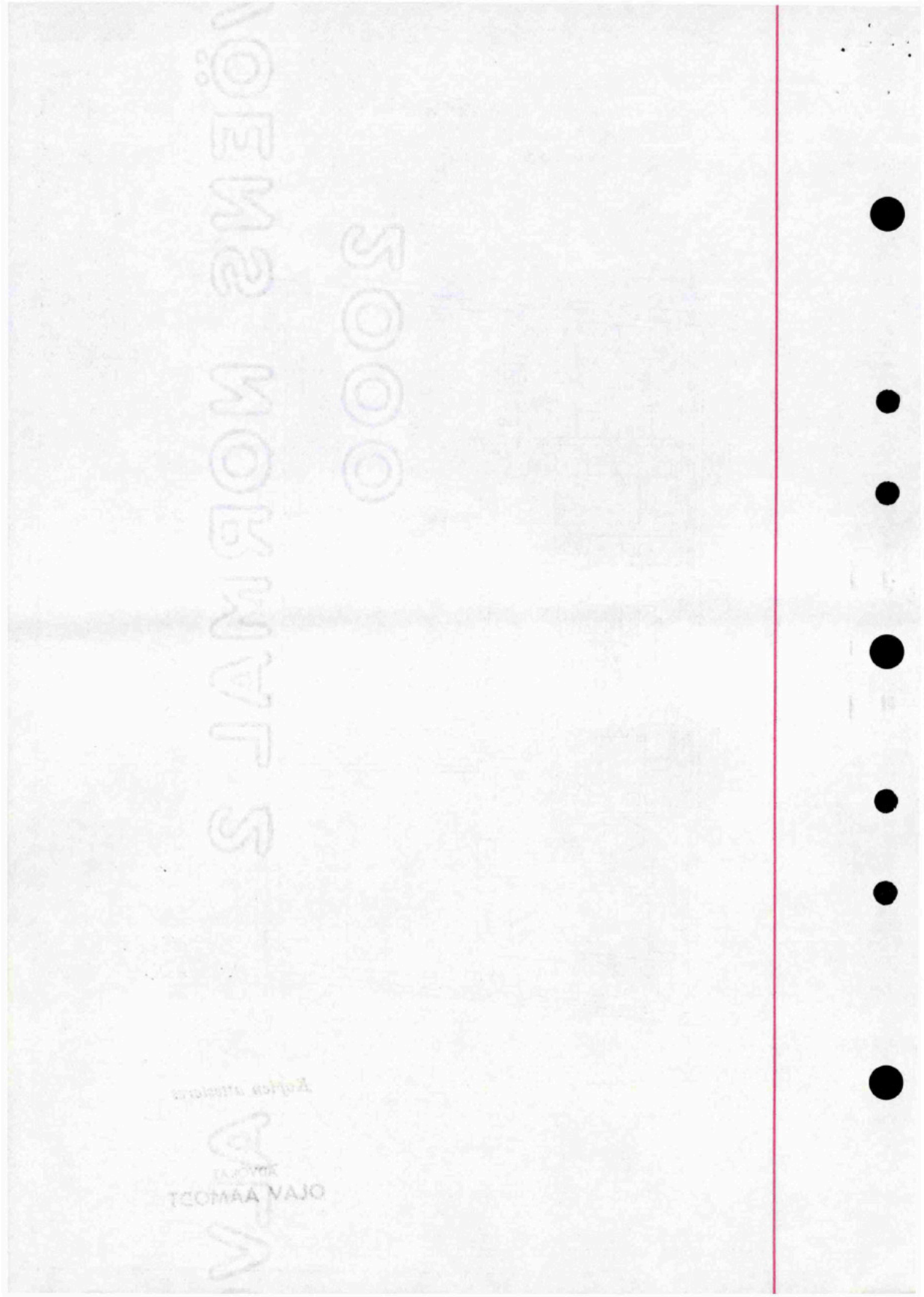


4. ETG.

PLAN

Kopien attesteres

ADVOKAT
OLAV AAMODT


SLAMROM-SMEDJA
TEOMAA VAJO

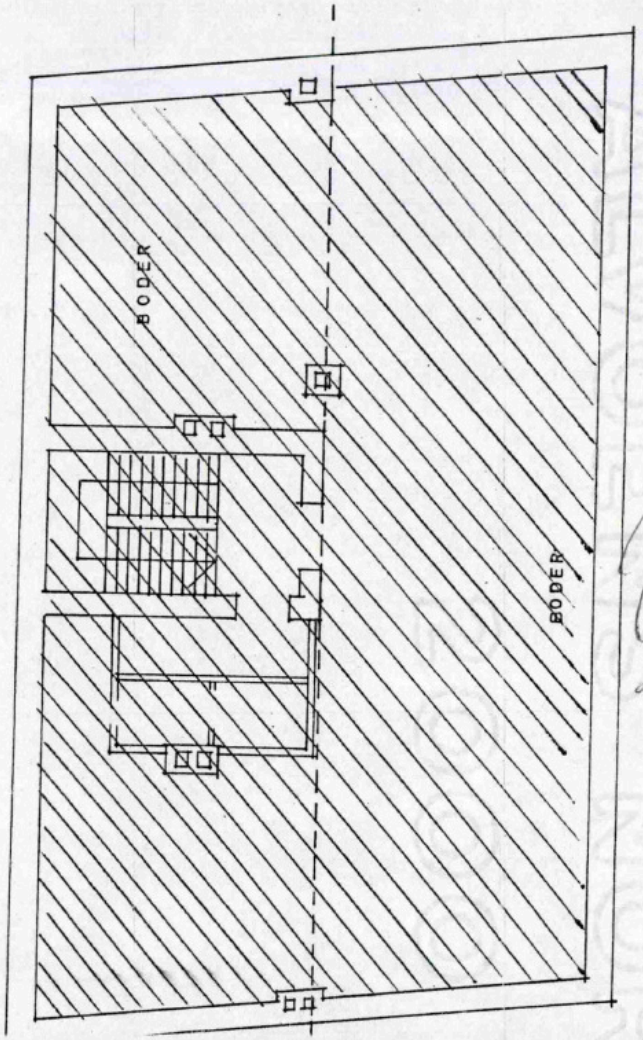
Side 7.

Gnr. 218 bnr. 62

BJERREGAARDSGT. 20
INNV. ENDRINGER

PLAN	DATO	MÅL
2. ETG.	20.6. 1988	1:100

LIV OG TROND AULUND – ARKITEKTER MNAL
BEKKELAGSVEIEN 19 1177 OSLO 11 TLF. 29 42 60



Kopien attesteres
ADVOKAT
OLAV AAMODT

PLAN LOFT

DAGBOKFØRT

22.JUL188 049089

BYSKRIVEREN I OSLO

Tinglysingsstempel

RESEKSJONERING
DAGBOKFØRT
12.FEB.90 010019
BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Børre Børresen er ikke hjemmelshaver til noen seksjon.

Fastsatt ved kgl. res. av 20. juni 1980 av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	218	62		Oslo

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Sølvi Almankaas	080463
	Oddvar Johansen/Norsk Faglærerlag	300848
	Brit Leine Andersskog	191048
	Realf Ottesen	250863
	Børre Børresen	040933
	John-Christian Høiland	150761
	Kjersti Rolfsen/Erling Rønold Aas	271265
	Øistein Solli	200359

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 613	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	60	21		
2	B	52	22		
3	B	89	23		
4	B	52 TIDL. SEKSJONERT	24		
5	B	89	24		
6	B	52	26		
7	B	89	27		
8	B	52	28		
9	B	78	29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		613	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst Reseksjoneringen forrykker ikke eierenes tidligere eierforhold eller verdi.

Eier av seksjon 5 er gift men leiligheten gjelder ikke felles bolig.
7 er gifte - begge har underskrevet.
" " øvrige seksjoner er ugifte.
Til sikkerhet for ansvar for innbetaling av andel av felles-omkostninger og for ansvar for øvrig etter sameievedtektene tinglyses det en sikkerhetsobligasjon på kr 15.000,- til sameiet.

Undertegnede som er myndig og norsk statsborger, bekrefter at seksjonseierne har undertegnet denne begjæringen, og at de er over 18 år.

KJELL-OTTO SOLBERG STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Riktig gjengitt bekreftes
Kjell-Otto Solberg statsautorisert eiendomsmegler

Dato

Sted

Eiere/eiernes hjemmelshaver(ne)s underskrift

Seksj. 1 [signature] Seksj. 5 [signature]
" 2 [signature] " 6 [signature]
" 3 [signature] " 7 [signature]
" 4 [signature] " 8 [signature]

Dokumentet returneres til: VEDR. SEKSJON 2.

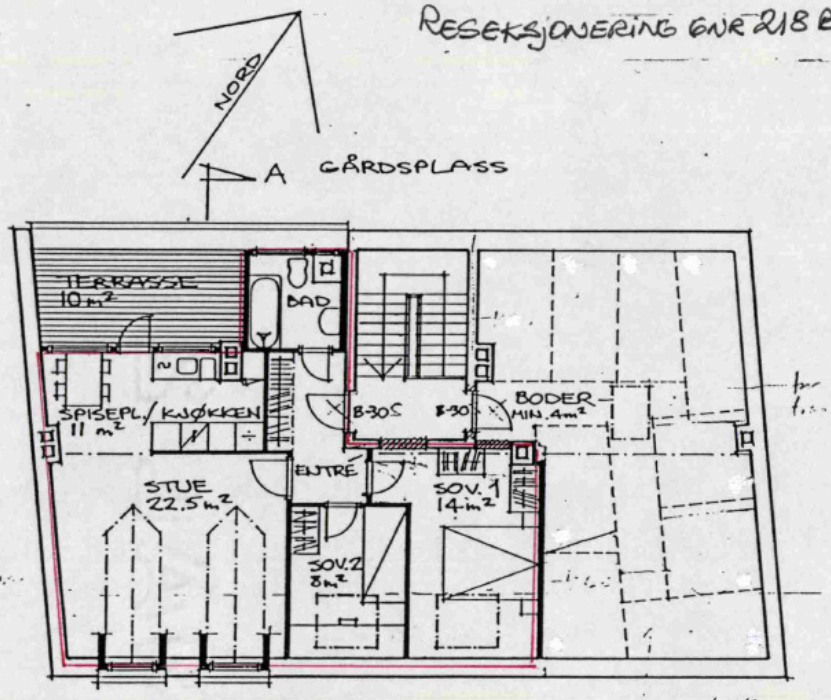
NORSK JURIDISK FORLAG
Wdm. Thranesgt. 77, 0171 Oslo

Navn	Adresse	Telefon
KJELL-OTTO SOLBERG Statsaut. eiendomsmegler TRUDVANGVN. 25, 0363 OSLO 3	A/S NIELS JUELSGT. 66	

VEDR. SEKSJON 5:

(1)

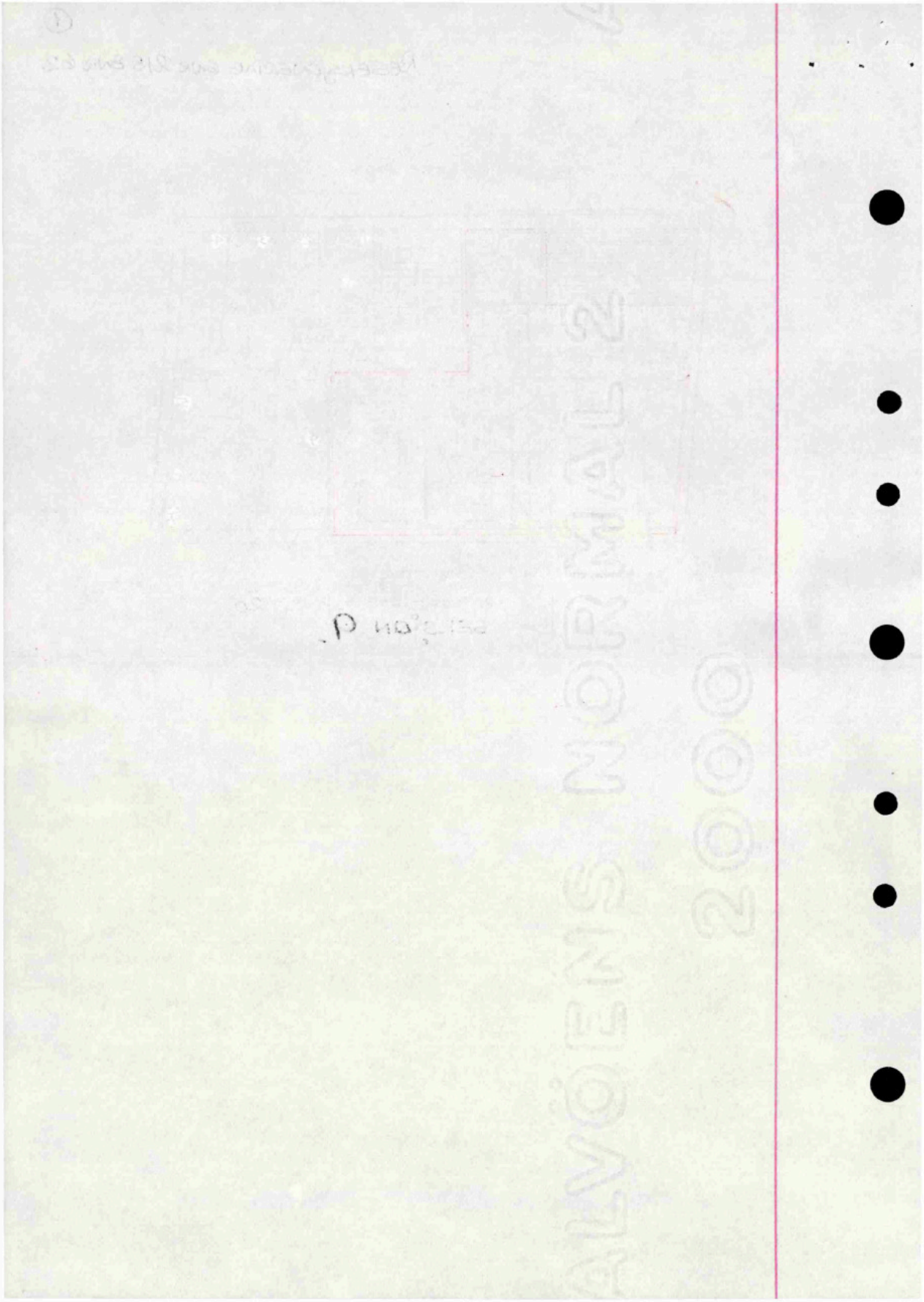
RESEKSJONERING GNR 218 BNR. 62



3 R + K – 78 m² m² (INKL. TER.)

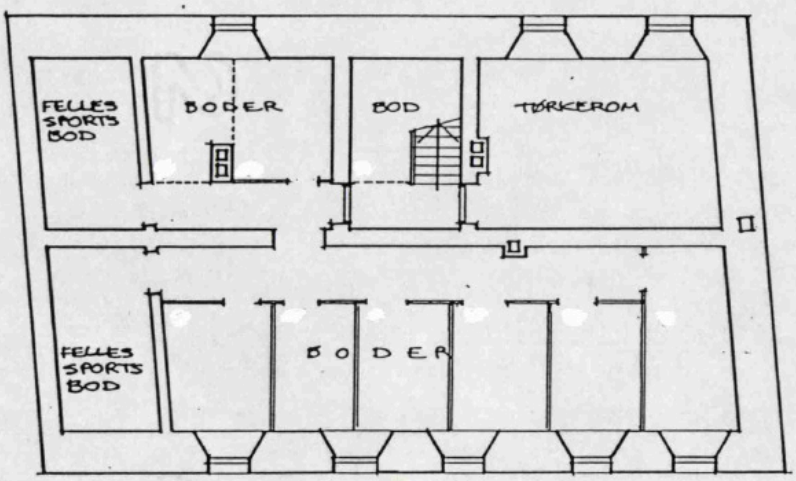
BJERREGAARDSGT. 20

A SEKSJON 9.

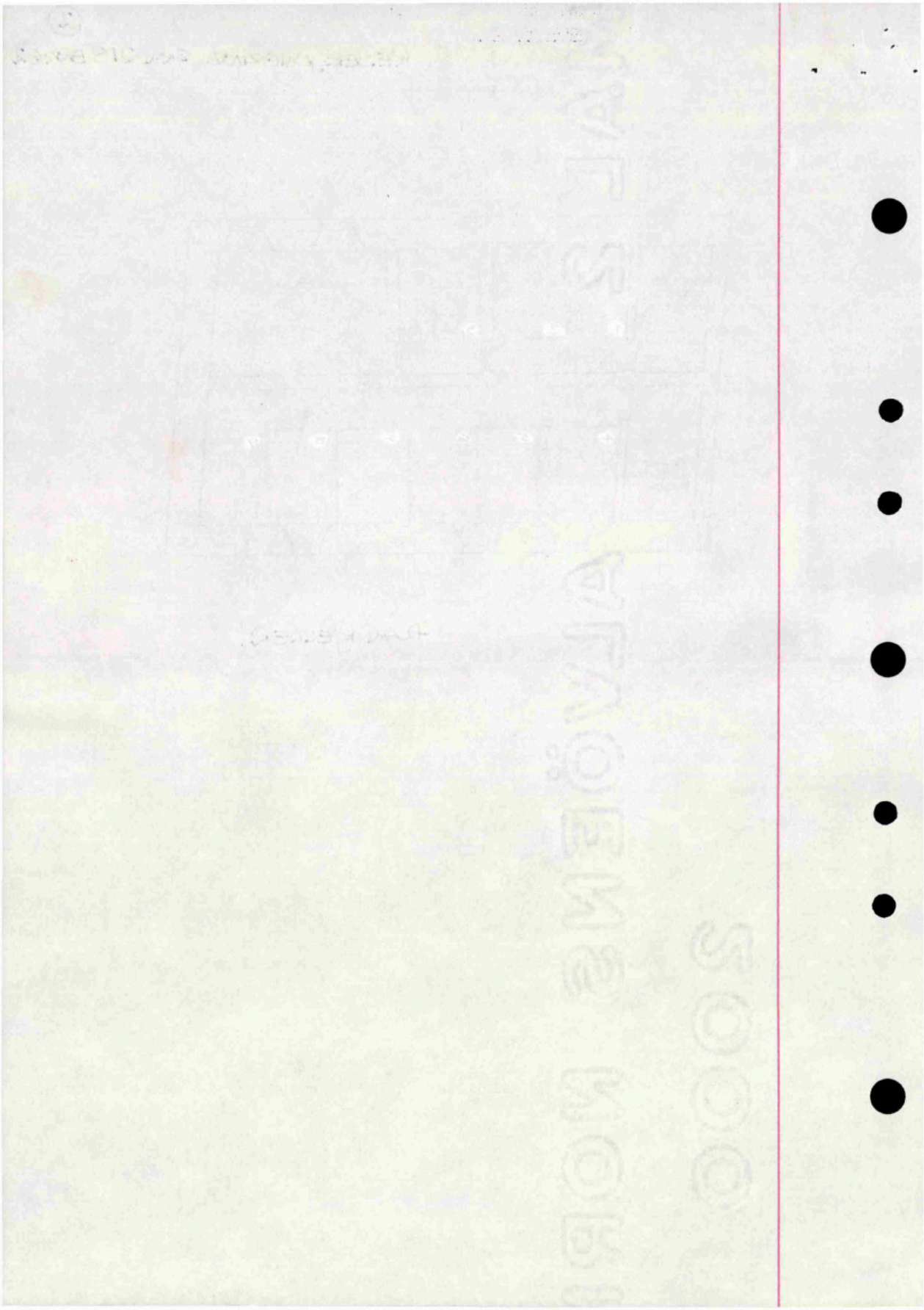


(2)

RESEKSJONERING GNR 218 BNR 62



PLAN KJELLER.

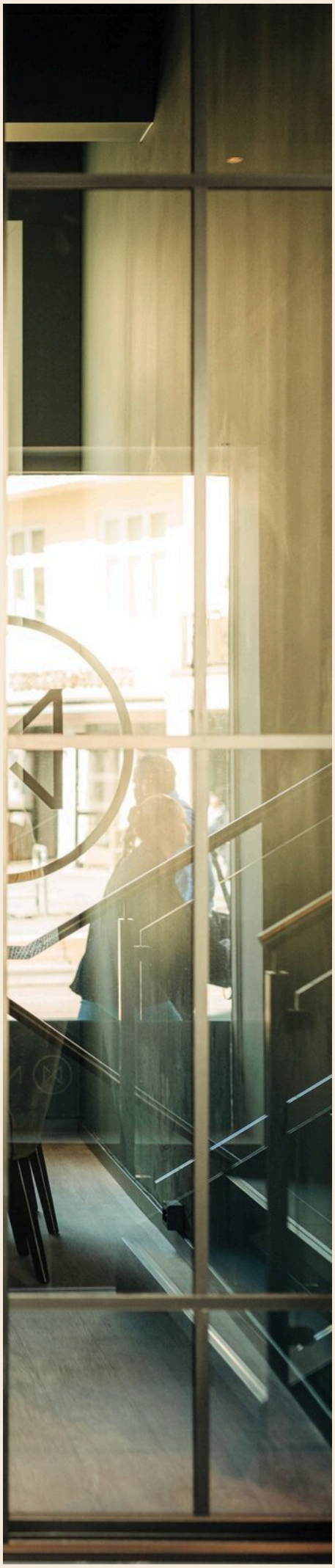


Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0147/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjerregaards gate 20 0172 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 62, snr 2 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Ine-Camilla Fiskum Graven

Eiendomsmegler
Nordvik Torshov
i.graven@nordvikbolig.no
901 84 046