NORDVIK

Bjerregaards gate 7A

2 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Bjerregaards gate 7A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 3-roms i klassisk bygård - God standard -
Takhøyde på ca. 3 m - Sentral og populær beliggenhet

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**163 790,-**
Totalpris	**6 672 667,-**
Fellesgjeld	**18 877,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 694,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

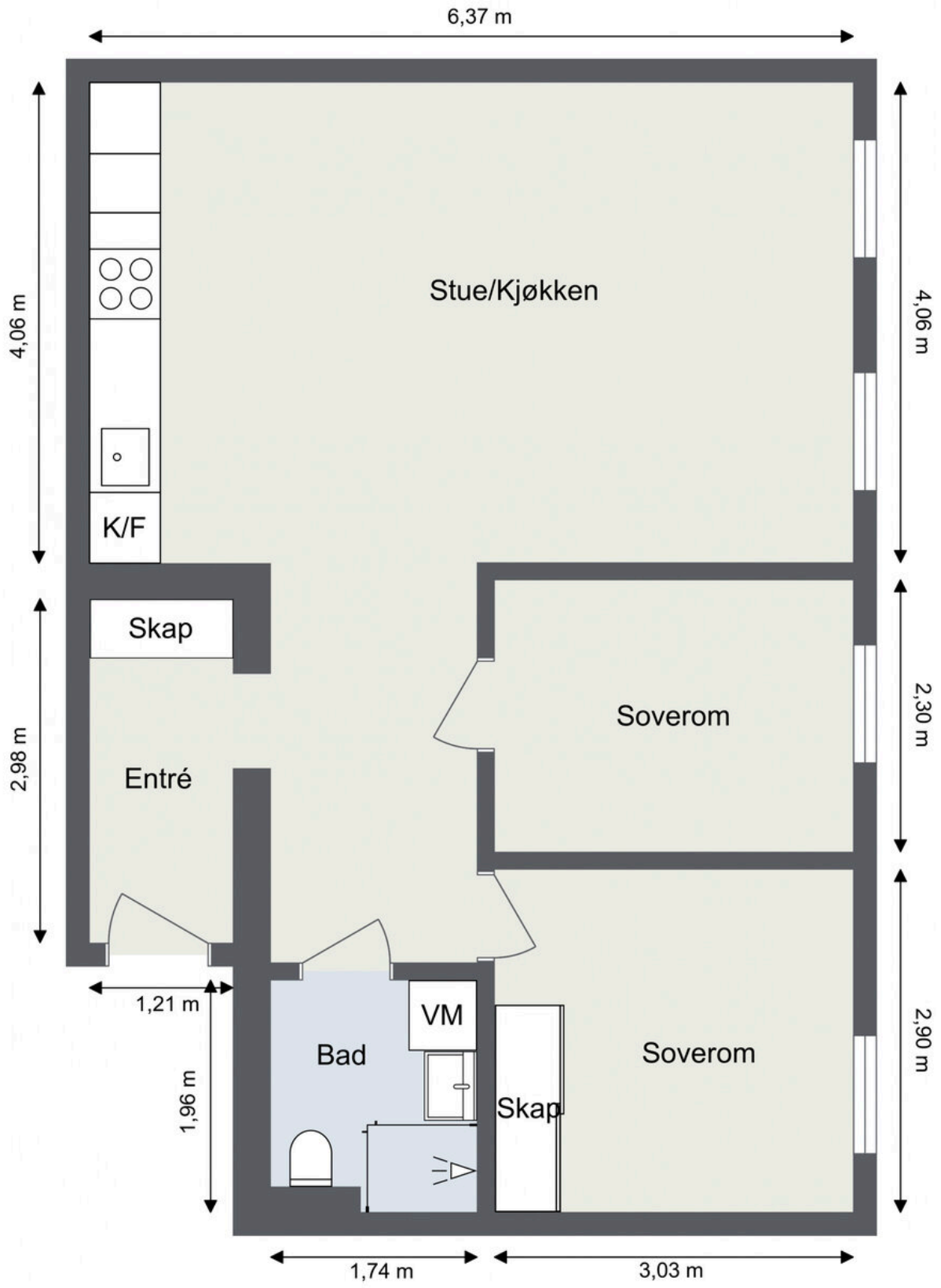
Velkommen til Bjerregaards gate 7A - En sjarmerende og klassisk 3-roms med svært attraktiv og populær beliggenhet. Leiligheten har gjennomgående god standard med gjennomførte fargevalg og innredning. Fin planløsning med store og luftige rom. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har alt av fasiliteter og servicetilbud rett utenfor døren.

Høydepunkter:
God takhøyde
2 gode soverom
Gangavstand til flere parker
Varmefolie i gulv i kjøkken/stue
Delikat bad med opplegg for vaskemaskin
Lys og romslig stue med plass til flere soner
Tidsriktig kjøkken med integrerte hvitevarer
Godt med lagringsplass i kjellerbod på 7 m²
Store vindusflater som gir mye lys og en god atmosfære
Umiddelbar nærhet til servicetilbud og kollektiv transport

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Tyder



















































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
13-0197/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjerregaards gate 7A, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 49, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Lars Olsen Sæberg

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)
18 877,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 508 877,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
162 700,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 790,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 672 667,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 685 667,- (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
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom, gang og bad.
Total BRA: 60 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom, gang og bad.

I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller på 7 m².

Standard
Kjøkken:
Sigdal kjøkkeninnredning fra 2010. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Stålplate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Bad:
Badet er ifølge eier rehabilitert i 2010. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servanten og på vegg ved siden av klosettet. Dusj med faste felt og skyvedører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin. Gulv har fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og

slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater på vegger. FDV dokumentasjon er fremvist (ukomplett). Utførelse for membran er ikke fremvist.

Hulltaking: Tilstøtende vegger er mot yttervegg/naboleilighet og fastmontert skapinnredning som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
- Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.
- Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs vinyl.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,97 m målt i stue/kjøkken.

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i hovedsoverommet og entré.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i ca. 2010, montert over himlingen på badet.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap på badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Luftespalter med lufttilførsel i dør mot badet.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i mellomgangen.

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken, mellomgang og bad.

Brannskille:
Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

Høsten 2023: Avrettet gulv, isolert over (isolasjonsplater og fuktsperre), lagt varmefolie i gulv (kun i stue/kjøkken/mellomgang med fuktsperre over folien), og byttet gulv (vinyl) i alle rom.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Sammendrag selgers egenerklæring
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. Sameiet engasjerte faglærte håndverkere til å utføre utbedring av fasaden rundt oppgang G i april 2026. Leiligheten som selges er ikke direkte tilknyttet fasadeveggene som har blitt utbedret.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Sameiet har i 2025 engasjert faglærte håndverkere til dreneringsarbeider foran leilighet D og to andre fasader i indre gård. Leiligheten som selges er ikke direkte tilknyttet dette området. I tillegg er det gjennomført mindre tiltak i sameiet for å lede overflatevann fra tak bort fra fasade og til avløpskum.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, og det foreligger samsvarserklæring. Arbeid utført av Boligelektrikeren AS. Arbeid utført: 09.03.2026. Arbeidsbeskrivelse: Bytte defekt halogen downlight på bad.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Leilighetens forrige eiere utførte el-tilsyn av boligens elektriske anlegg, hvor avvik i forbindelse med kontroll ble rettet opp og godkjent.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Leiligheten ble overflateoppusset av nåværende eier høsten 2023. Arbeidet omfattet avretting av gulv i alle rom med avretningsmasse, legging av nytt vinylgulv i hele leiligheten samt installasjon av varmefolie i stue/kjøkken og mellomgang. I januar 2026 ble en ny motor til kjøkkenviften installert.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Det har nylig blitt gjennomført faglært utbedringer av fasade. Disse er ikke tilknyttet leiligheten som selges.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Bygget er fra 1892 og leiligheten ble solgt til nåværende eier med noe skjevheter i gulv som ikke hadde oppstått mens forrige eier eide leiligheten. Nåværende eier har avrettet alle gulv i forbindelse med bytting av gulv.

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. Tidligere eier har opplyst at det for en tid tilbake var rotter i kjelleren. Forholdet ble håndtert av sameiet. I nåværende eiers eiertid har det, så langt eier kjenner til, ikke vært observert rotter eller andre skadedyr i leiligheten eller meldt om nye tilfeller i sameiet.

Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Det foreligger en pågående sak i sameiet hvor en seksjonseier nylig har fremmet krav om utbedringer knyttet til egen seksjon (urelatert seksjon fra leiligheten som selges).

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja. Styret i sameiet har foreslått en økning i fellesutgiftene på 7% fra august 2026.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1892, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles sprinkleranlegg.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Alle integrerte hvitevarer på kjøkken (oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr).

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin.

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

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

installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon skal godkjennes av styret på forhånd og skriftlig søknad skal sendes styret minst 14 dager før leietaker skal flytte inn. Sammen med søknad skal følge en skriftlig bekreftelse fra leietaker om at vedkommende har lest vedtekter og husordensregler og forplikter seg til å følge disse. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn ved leietaker.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken, mellomgang og bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 880 kWh i 2025. 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 3 694,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkludere bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesområder, bredbånd, trappevask, lån/avdrag fellesgjeld og forretningsfører.
Herav:
Felleskostnader kr. 3 405,00
Kabel-tv og bredbånd kr. 289,00

Felleskostnadene vil bli økt med 7 % fra august for å dekke låneopptak på kr 400 000.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostander
- Strøm
- Innboforsikring

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 613 525,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 454 099,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Bjerregaardsgate 7 Sameie, orgnr. 996873137

Om sameiet
Sameiets navn er Bjerregaardsgate 7 Sameie.
Styreleder er Mette Langbråten.

Kontaktinformasjon til styret: sameie.bg7@gmail.com

Sameiet består av 24 seksjoner.
Overføring av eierrett og utleie kan ikke skje til juridiske personer.

Sameiet benytter Ren Service AS til vaktmester- og renholdstjenester.

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet.
Sameiet benytter Ren Service AS til vaktmester- og renholdstjenester.
Sameiet har avtale med Rentokil for håndtering av eventuelle skadedyr i kjeller.

Hva skjer i sameiet:
Sameiet tok i mai 2026 opp et lån på kr. 400 000,- grunnet vedlikeholdsarbeider på fasader i indre bakgård. Det vil derfor bli en økning i felleskostnadene på 7% fra august.

Det arbeides også med lukking av tiltak i brannteknisk rapport. Sameiet har fått ny frist til 27. februar 2027 med å rapportere til Brann- og redningsetaten.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.
Overdragelsen skal meldes skriftlig til styret.

Overføring av eierrett og utleie kan ikke skje til juridiske personer.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 18 877,-pr. 16.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208784935
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo 397 677,00
Innfrielsesdato: 30.04.2036
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.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208784935
Restsaldo: 18 877,07
Kapitalkostnader: 226,57
Administrasjonsavtale: Nei
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 18 877,07,-, pr. 16.06.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 417,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2025 viste et underskudd på kr. 105 989,-. Underskuddet ble dekket ved overføring fra sameiets egenkapital. Underskuddet knytter seg til vedlikeholdstiltak knyttet til oppgang C og D.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Salg av en seksjon i sameiet kan ikke skje til en juridisk person.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Se bestemmelser i husordensreglene § 4.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83643740

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 720 kvm (Eiertomt)
Sameiet har pent opparbeidet bakgård med grøntområde, beplantning, sittegruppe og sykkelparkering.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten i Bjerregaards gate 7A har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på populære St. Hanshaugen - samtidig som den ligger skjermet til i en rolig, indre gård. Dette gir en sjelden kombinasjon av bylivets puls og en stille, tilbaketrukket atmosfære.

Fra boligen har du kort gangavstand til blant annet Alexander Kiellands plass, Karl Johan, Aker Brygge, Grünerløkka og Bogstadveien. Området byr også på flere flotte grøntområder. St. Hanshaugen park ligger kun en liten spasertur unna, og tilbyr vakker utsikt mot fjorden, Oslos eldste uteservering, hyggelige gangstier og nyoppussede Knud Knudsens plass. Friområdet Idioten egner seg ypperlig for aking om vinteren og piknik på varme sommerkvelder, mens Stensparken er perfekt for både grilling og soling i sommerhalvåret, samt rolige søndagsturer resten av året.

Nabolaget er kjent for sitt gode utvalg av caféer, restauranter og barer. Her finner du blant annet Rouleur bar & café, Smalhans, Baker Hansen, Java og Pascal. I tillegg ligger spesialforretninger som Røtter og Gutta på Haugen innen kort gangavstand, med et rikt utvalg av kvalitetsvarer. Vulkan og Alexander Kiellands plass byr også på et bredt spekter av butikker og spisesteder, og det er flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet.

For den aktive er det kort vei til Bislett stadion, flere treningssentre og Bislet bad, som gir gode treningsmuligheter året rundt.

Området har svært god offentlig kommunikasjon. Busslinjene 21, 33, 34, 37 og 54 går like i nærheten, med direkte forbindelser til blant annet Torshov, Sagene, Nydalen, Majorstuen, Aker Brygge, Nationaltheatret, Jernbanetorget og Nordmarka. Flybussen stopper også kun en kort spasertur unna. I tillegg er det gangavstand til trikkeholdeplass med linje 11, 12 og 13.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en bygningsanmeldelse for bygården datert 1880, samt et ekspedisjonsdokument for utbedringsarbeid datert 1932.

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.

Videre foreligger det:
Ferdigattest for innredning av wc datert 1964.
Ferdigattest for oppdeling av leiligheter i 1., 2. og 3. etasje, nye leiligheter på loft m.m. datert 2015.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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
Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-2255, Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Byggesaker i området:
Bjerregaards gate 5 A - innredning av loft - Fasadeendring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508042

Bjerregaards gate 5 B - innredning av loft - Fasadeendring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508041

Bjerregaards gate 14 - gjenoppføring av bakgårdsbygg
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523023

Bjerregaards gate 14 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523020

Bjerregaards gate 11 A - oppføring av bygg med ni boenheter
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508961

Bjerregaards gate 13 B - bytte soilrør og etablering av nytt kjøkkenavløp - H0101
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202606983

Waldemar Thranes gate 3 E - utskifting av heis - Løpenummer 5118
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505779

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/218/49/10:
15.10.1874 - Dokumentnr: 900329 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1962 - Dokumentnr: 511184 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.2026 - Dokumentnr: 873080 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.12.2010 - Dokumentnr: 1013545 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1264

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 129 900,- 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 9. august 2026

Ansvarlig megler
Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bjerregaards gate 7A

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	7 min 0.6 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	4 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skol...		8 min

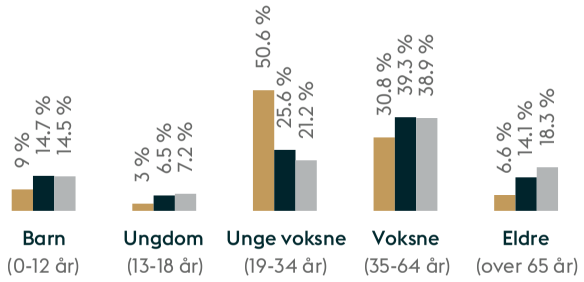
Offentlig transport

St. Hanshaugen	Linje FB5A, FB5B, 21, 37	2 min 0.2 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	8 min 0.7 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 2 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	32 barn	4 min 0.3 km
Breidablikk barnehage (1-5 år)	44 barn	4 min 0.3 km
Katta barnehage (1-5 år)	60 barn	4 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

Oslo katedralskole	4 min
Falck Ytters plass	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min
SiO Athletica Vulkan	8 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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BJERREGAARDS GATE 7 A, 0172 OSLO

Gnr: 218 Bnr: 49 Seksjon: 10
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	29/06/2026
Utskriftsdato:	29/06/2026
Oppdragsnummer:	99815
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i bygård med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

Høsten 2023: Avrettet gulv, isolert over (isolasjonsplater og fuktsperre), lagt varmefolie i gulv (kun i stue/kjøkken/mellomgang med fuktsperre over folien), og byttet gulv (vinyl) i alle rom.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1892, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Lars Olsen Sæberg
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Lars Olsen Sæberg, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 218 Bnr: 49 Seksjon: 10
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	719.9 m²
Eierbrøk seksjon:	60 / 1264
Hjemmelshaver:	Lars Olsen Sæberg
Adresse:	Bjerregaards gate 7 A, 0172 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	28/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1892

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
2. etasje	60	0	0	0
Sum bolig:	60	7	0	0
Sum BRA:	67			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Entré, Gang		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles sprinkleranlegg.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i ca. 2010, montert over himlingen på badet.

Tilstandsvurdering: Berederen er montert over himlingen på badet, med begrenset tilgang for inspeksjon. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap på badet.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Luftespalter med lufttilførsel i dør mot badet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Stålplate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2010.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs vinyl.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,97 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i hovedsoverommet og entré.
Stenger i det andre soverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet nyere enn fem år. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i mellomgangen. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken, mellomgang og bad. Samsvarserklæring signert og datert 09.03.2026 er fremvist for følgende arbeider: Byttet defekt halogen downlight på badet. Samsvarserklæring signert og datert 11.06.2019 er fremvist for følgende arbeider: Utvidelse av eksisterende lyskurs med flere lyspunkter. Forenklet FDV fra 2010 er fremvist. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2010. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Sist utført 15.03.2021.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier rehabilitert i 2010. FDV dokumentasjon er fremvist (ukomplett). Utførelse for membran er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Tyder

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servanten og på vegg ved siden av klosettet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og skyvedører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Tilstøtende vegger er mot yttervegg/naboleilighet og fastmontert skapinnredning som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lars Olsen Sæberg	9578-5999-4-4012576	2026-06-27 14:19:31

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. juni 2026

Oppdragsnummer
13-0197/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerregaards gate 7A, 0172 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Lars Olsen Sæberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8040627
Forsikret i: Storebrand Forsikring

Utført arbeid

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

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: Sameiet engasjerte faglærte håndverkere til å utføre utbedring av fasaden rundt oppgang G i april 2026. Leiligheten som selges er ikke direkte tilknyttet fasadeveggene som har blitt utbedret.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har i 2025 engasjert faglærte håndverkere til dreneringsarbeider foran leilighet D og to andre fasader i indre gård. Leiligheten som selges er ikke direkte tilknyttet dette området. I tillegg er det gjennomført mindre tiltak i sameiet for å lede overflatevann fra tak bort fra fasade og til avløpskum.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Boligelektrikeren AS. Arbeid utført: 09.03.2026. Arbeidsbeskrivelse: Bytte defekt halogen downlight på bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Leilighetens forrige eiere utførte el-tilsyn av boligens elektriske anlegg, hvor avvik i forbindelse med kontroll ble rettet opp og godkjent.

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Leiligheten ble overflateoppusset av nåværende eier høsten 2023. Arbeidet omfattet avretting av gulv i alle rom med avretningsmasse, legging av nytt vinylgulv i hele leiligheten samt installasjon av varmefolie i stue/kjøkken og mellomgang. I januar 2026 ble en ny motor til kjøkkenviften installert.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har nylig blitt gjennomført faglært utbedringer av fasade. Disse er ikke tilknyttet leiligheten som selges.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Bygget er fra 1892 og leiligheten ble solgt til nåværende eier med noe skjevheter i gulv som ikke hadde oppstått mens forrige eier eide leiligheten. Nåværende eier har avrettet alle gulv i forbindelse med bytting av gulv.

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: Tidligere eier har opplyst at det for en tid tilbake var rotter i kjelleren. Forholdet ble håndtert av sameiet. I nåværende eiers eiertid har det, så langt eier kjenner til, ikke vært observert rotter eller andre skadedyr i leiligheten eller meldt om nye tilfeller i sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det foreligger en pågående sak i sameiet hvor en seksjonseier nylig har fremmet krav om utbedringer knyttet til egen seksjon (urelatert seksjon fra leiligheten som selges).

---

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: Styret i sameiet har foreslått en økning i fellesutgiftene på 7% fra august 2026.

---

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: 13-0197/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lars Olsen Sæberg	**2026-06-27**

Identifikasjon

Lars Olsen Sæberg

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



Adresse	
Bjerregaards gate 7A, 0172 OSLO	
Dato for energimerking **09.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328706**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80535554**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **49**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1892**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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
215,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
215,62 kWh/m²	**12 937 kWh**



Bjerregaards gate 7A, 0172 OSLO

Detaljering

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

Bjerregaards gate 7A, 0172 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0197/26 . Vår ref.: 4552-1-10 Dato: 16.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bjerregaardsgate 7 Sameie
Organisasjonsnr:	996873137
Seksjonseier:	Sæberg, Lars Olsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Bjerregaards Gate 7 A, 0172 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	218
Bnr.	49

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 83643740.
- 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.:	98208784935
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	397 677,00
Innfrielsesdato:	30.04.2036
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: 3 694,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	3 405,00
Kabel-tv og bredbånd	289,00

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:	523,-
Fradragsberettigede kostnader:	117,-
Annen formue:	3 417,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208784935
Restsaldo:	18 877,07
Kapitalkostnader:	226,57
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 18 877,07,-, 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: sameie.bg7@gmail.com

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 BJERREGAARDSGATE 7 SAMEIE

Sameiets navn er Bjerregaardsgate 7 Sameie
Vedtatt 22.03.12
Endret 13.06.19
Endret 12.06.25

§ 1
Eiendommen -formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 218 bnr 49 i Oslo med påstående bygninger på eiet grunn.

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

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 24 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Bruksenhetene består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Overføring av eierrett og utleie kan dog ikke skje til juridiske personer.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Salg av seksjonen skal meldes skriftlig til styret for registrering senest 14 dager før overtakelse. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet uten etter eierseksjonsloven § 23.

Utleie av seksjon skal godkjennes av styret på forhånd og skriftlig søknad skal sendes styret minst 14 dager før leietaker skal flytte inn. Sammen med søknad skal følge en skriftlig bekreftelse fra leietaker om at vedkommende har lest vedtekter og husordensregler og forplikter seg til å følge disse. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn ved leietaker.

§ 4
Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

Hver seksjon har bruksrett til en bod i kjeller etter sameiets anvisning til enhver tid. En tildelt bruksrett kan ikke endres uten samtykke fra den berørte seksjonseier.

Parabolantenner eller tilsvarende er ikke lov å oppføre på sameiets bygningskropp og/eller balkong.

§ 5
Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Endringer av fasaden er ikke tillatt uten etter vedtak på årsmøtet.

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

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

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Hvis særlige grunner taler for det skal en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne, jf. eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige dører og flater. Plikten omfatter videre innvendig vedlikehold av vinduer, inngangsdør og balkongdør samt indre vedlikehold av balkong. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig maling av vinduer. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på balkong og lignende.

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar, jf. eierseksjonsloven § 33.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter blant annet reparasjon eller utskiftning av tak, balkonger, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Videre omfattes felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

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

§ 10
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre til fem medlemmer, og med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden er på to år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Varamedlemmer velges for ett år ad gangen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Vedtak treffes med alminnelig flertall, jf. dog eierseksjonsloven § 56.

Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs, dog minst to ganger i året. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

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

§ 12
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Forutsatt at styret har kjennskap til seksjonseiernes epost-adresser kan innkallingen skje elektronisk.

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

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer og revisor
- godtgjørelse til styre og revisor

Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

§ 13
Årsmøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter antall seksjoner slik at hver seksjon gir en stemme.

Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller ugiftenes størrelse må anses som vesentlige, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Utover dette, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14
Forretningsfører

Sameiet kan ved behov ha forretningsførsel. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61. Styret gir, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

§ 15
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.
Benyttes sameiets forsikring ved skade i en seksjon, skal egenandelen dekkes av seksjonseier.

§ 16
Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av valgt revisor.

§ 17
Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

HUSORDENSREGLER FOR

BJERREGAARDSGATE 7 SAMEIE

§ 1 Husordensreglene
Alle plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

§ 2 Ro
Eier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på utefellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås. Det skal være stille etter klokken 23.00 alle dager.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen skal naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse. Alle er like ansvarlig for at det er ryddig i bakgården. Bruker man fellesarealene rydder man opp etter seg.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Engangsgrill på plen er ikke tillatt da dette ødelegger plenen.

Sykler skal alltid plasseres i sykkelrom eller i bod i kjeller. Det er forbudt å parkere motoriserte kjøretøy inne i bakgården.

§ 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 5 Søppel
Søppelsekk/containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 6 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av sameiets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Til seksjonseierne i Bjerregaardsgate 7 Sameie

Velkommen til årsmøte, 11. juni 2026 kl. 19.00 oppgang A, 4. etasje

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2025. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjerregaardsgate 7 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand i møtet.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bjerregaardsgate 7 Sameie

avholdes 11. juni 2026 kl. 19.00 oppgang A, 4 etasje (Mette Langbråten)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A. Valg av møteleder

B. Godkjenning av de stemmeberettigede

C. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

D. Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025

A. Årsrapport og regnskap for 2025

B. Styret foreslår at resultatet, som er negativt, disponeres ved overføring mot egenkapital. Underskuddet knytter seg til vedlikeholdstiltak knyttet til oppgang C og D

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Foreslås at godtgjørelsen for 2025/26 settes lik som i fjor kr 45 000,- og at den økes for 2026/27 til kr 50 000,-

4. INNKOMNE FORSLAG

A. Forslag fra Styret om å fjerne administrasjons gebyret som ble vedtatt på forrige årsmøte. Siden gebyret ikke kan pålegges ved bytte av leietagere – bør den utgå. Gebyret var ment å dekke kostnader knyttet til oppdatering av kontaktinformasjon, adgangssystemer, postkasser, navneskilt og generell slitasje og belastning på renovasjon ved hyppige bytter.

B. Styret foreslår at årsmøtet drøfter og tar stilling til retningslinjer for korttidsutleie av seksjonene, herunder om nøkkelbokser på fasade eller fellesareal skal tillates.

Eventuelle forslag som mottas innen fristen vil bli ettersendt til seksjonseierne før årsmøtet. Endelig saksliste vil da fremgå av oppdatert utsendelse.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Valg av styreleder for 1 år

B. Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

C. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Sittende styre har gitt beskjed om at de er villige til å stille til gjenvalg for én ny periode (1 år), men med en omrokkering hvor Alain Bradette trer inn i rollen som styreleder. Vi er også veldig glade for å ha med oss Magnus Millanao på laget som trer inn når de flytter tilbake til sameiet i august.

Oslo, 1. juni 2026

Styret i Bjerregaardsgate 7 Sameie

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mette Langbråten	Bjerregaards Gate 7 A
Styremedlem	Alain Bradette	Bjerregaards Gate 7 A
Styremedlem	Lene Remaad (tom 22.02.26)	Bjerregaards Gate 7 D
Varamedlem	Lars Olsen Sæberg	Bjerregaards Gate 7 A
Varamedlem	Dag Tore Steen	Bjerregaards Gate 7 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon og e-post (sameie.bg7@gmail.com).

Generelle opplysninger om Bjerregaardsgate 7 Sameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Bjerregaardsgate 7 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996873137, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218	49

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Vaktmestertjenester og Renholdstjenester

Sameiet benytter Ren Service AS til vaktmester- og renholdstjenester

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83643740. Forsikringen dekker bygningene, fellesarealer og boliger med veggfast utstyr, samt styreansvarsforsikring.

Kabel-TV/bredbånd

Sameiet inngikk ny avtale med Telia fra desember 2025 og er fra samme dato kun leverandør av bredbåndstjenester. Avtalen har en varighet på to år.

Styrets arbeid

I løpet av 2025/26 ble det avholdt 7 styremøter. Den daglige drift og aktivitet i sameiet ble ellers løpende fulgt opp.

Styret har jobbet med tiltak knyttet til oppgang C. I første kvartal 2025 ble det installert et avfukteranlegg, som et nødvendig tiltak etter anbefaling fra Tørt Bygg. Oppgangen skal pusses og males i løpet av juni 2026.

Det ble etablert drenering foran leilighet D og nedløp lagt vekk fra fasaden for å føre mest mulig overvann vekk fra fasaden. Det ble i januar 2026 gjennomført en ekstraordinær innbetaling på kr 100 000,- fra seksjonseierne for å finansiere disse arbeidene.

Det arbeides også med lukking av tiltak i brannteknisk rapport. Vi har fått ny frist til 27. februar 2027 med å rapportere til Brann- og redningsetaten.

I kommende styreperiode vil styret fortsette oppfølgingen av den brannteknisk rapporten, og orienteringsplan vil være en prioritert oppgave i 2026/27.

Det er gjennomført vedlikeholdsarbeider på to fasader i indre gård. Dreneringen som ble utført i august av Vann og Avløpssenteret AS har dessverre hatt motsatt effekt av det tiltenkte, og har bidratt til å forverre forholdene i området.

Saken er meldt til forsikringsselskapet, og arbeidene er klassifisert som håndverksfeil. Gjensidige dekker innvendige skader, mens sameiet må forestå utbedring av den utførte dreneringen og fremme regresskrav.

Låneopptaket på kr 400 000,- skal finansiere disse arbeidene.

En seksjonseier har fremmet flere krav om utbedringer knyttet til sin seksjon. Styret følger saken opp med juridisk bistand fra Sameiets forsikringsselskap. Det er per tidspunktet for årsrapporten ikke mulig å anslå de eventuelle økonomiske konsekvensene for sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring mot egenkapital. Underskuddet skyldes gjennomførte utbedringer i oppgang C og D.

BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, og nær 0% for vann- og avløp da effektiv moms for 2026 er 15% visa 20% i 2025 etter moms kuttet. Sameiet gikk fra tømming tre ganger i uken til to i høsten 2025 som gir besparelse på ca 45 000,- per år.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en nedgang på andre året etter flere år med økning. 1. oktober signerte Sameiet avtale om Norgespris.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026. I mai 2026 vedtok styret å ta et låneopptak på kr 400 000,- ref. «styrets arbeid» over. Styret foreslår derfor å øke fellesutgiftene med 7% fra august for å sikre forsvarlig drift.

BJERREGAARDSGATE 7 SAMEIE

BJERREGAARDSGATE 7 SAMEIE
ORG.NR. 996873137, KLIENTNR. 4552

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 003 376	924 244	0	0
Andre inntekter	3	217 939	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 221 315**	**924 244**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	0	0
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 184	-10 068	0	0
Forretningsførerhonorar		-43 339	-41 671	0	0
Konsulenthonorar		-1 530	-2 146	0	0
Drift og vedlikehold	7	-447 673	-48 511	0	0
Forsikringer		-124 653	-93 820	0	0
Kommunale avgifter	8	-291 680	-278 110	0	0
Energi/fyring	9	-68 098	-73 895	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-180 941	-180 415	0	0
Andre driftskostnader	10	-115 393	-111 756	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 335 837**	**-891 737**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-114 522**	**32 507**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 008	9 545	0	0
Finanskostnader	12	-2 475	-90	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 533**	**9 455**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-105 989**	**41 962**	**0**	**0**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	41 962
Fra opptjent egenkapital:	-105 989	0

BESKYTTET

BJERREGAARDSGATE 7 SAMEIE
ORG.NR. 996873137, KLIENTNR. 4552

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		77 118	515
Forskuddsbetalte kostnader		20 808	68 366
Driftskonto OBOS-banken		13 001	156 342
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 774	0
SUM OMLØPSMIDLER		**128 701**	**225 223**
SUM EIENDELER		**128 701**	**225 223**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		67 316	173 305
SUM EGENKAPITAL		**67 316**	**173 305**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 708	28 273
Leverandørgjeld		23 558	23 645
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	13	24 119	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**61 385**	**51 918**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**128 701**	**225 223**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2026
Styret i Bjerregaardsgate 7 Sameie

Mette Langbråten Alain Bradette

BESKYTTET

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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	818 192
Kabel-tv og bredbånd	185 184
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 003 376**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	216 439
Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**217 939**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

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

BESKYTTET

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-45 000
SUM STYREHONORAR	**-45 000**

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 184
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 184**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-267 716
Drift/vedlikehold elektro	-111 595
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 644
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 085
Kostnader dugnader	-9 634
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-447 673**

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-152 800
Renovasjonsgebyr	-138 879
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-291 680**

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-68 098
SUM ENERGI / FYRING	**-68 098**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 766
Diverse utstyr	-2 348
Lyspærer og sikringer	-3 995
Vaktmestertjenester	-41 695
Renhold ved firmaer	-43 440
Andre driftskostnader	-403
Andre kontorkostnader	-815
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 734
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-115 393**

BESKYTTET

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	10 420
Renter av driftskonto i OBOS-banken	588
SUM FINANSINNTEKTER	**11 008**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-475
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 475**

NOTE 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17 774
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-24 119**

BESKYTTET

Til seksjonseierne i Bjerregaardsgate 7 Sameie

Referat årsmøte, 11. juni 2026 kl. 19.00

Til stede for årsmøte:

Mette Langbråten

Alain Bradette

Benedicte Røer

Magnus Millanao

Vilde Aanesland Jørgensen

Lene Remåd

Mottatte fullmakter:

Stein Hægeland

Ellen Sjøtun

Dag Tore Steen

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A. Valg av møteleder
Mette Langbråten utnevnes av årsmøtet.

B. Godkjenning av de stemmeberettigede
Godkjent enstemmig av årsmøtet.

C. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Atain Bradette utnevnes til å være protokollfører

D. Godkjenning av møteinnkallingen
Godkjent enstemmig av årsmøtet

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025

A. Årsrapport og regnskap for 2025
Gjennomgått av styreleder. Godkjent av årsmøtet.

B. Styret foreslår at resultatet, som er negativt, disponeres ved overføring mot egenkapital. Underskuddet knytter seg til vedlikeholdstiltak knyttet til oppgang C og D
Vedtatt av årsmøtet.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Foreslås at godtgjørelsen for 2025/26 settes lik som i fjor kr 45 000,- og at den økes for 2026/27 til kr 50 000,-
Årsmøtet avslår forslag fra styret. Nytt forslag fra deltakere for å øke styrehonorar til kr 60.000,- vedtas.

4. INNKOMNE FORSLAG

A. Forslag fra Styret om å fjerne administrasjons gebyret som ble vedtatt på forrige årsmøte. Siden gebyret ikke kan pålegges ved bytte av leietagere - bør den utgå. Gebyret var ment å dekke kostnader knyttet til oppdatering av kontaktinformasjon, adgangssystemer, postkasser, navneskilt og generell slitasje og belastning på renovasjon ved hyppige bytter.
Forslaget vedtas.

B. Styret foreslår at årsmøtet drøfter og tar stilling til retningslinjer for korttidsutleie av seksjonene, herunder om nøkkelbokser på fasade eller fellesareal skal tillates.
Årsmøtet ønsker ikke at det etableres en praksis hvor dørkoderfor korttids utleie (AirBnB) spres ukontrollert. Årsmøtet vedtok at styret skal utarbeide retningslinjer som sikrer at koder til port og dører ikke formidles og at nøkler utleveres personlig til leietaker. Utleier skal i den forbindelsen informere leietakere om praktisk informasjon vedr. renovasjon, glassflasker og hvordan inngangsporten fungerer.

Eventuelle forslag som mottas innen fristen vil bli ettersendt til seksjonseierne før årsmøtet. Endelig saksliste vil da fremgå av oppdatert utsendelse.
Et forslag ble mottatt, men etter fristen og dermed forslaget ikke vurdert.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Valg av styreleder for 1 år

B. Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

C. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Sittende styre har gitt beskjed om at de er villige til å stille til gjenvalg for en ny periode (1 år), men med en omrokkering hvor Alain Bradette trer inn i rollen som styreleder. Vi er også veldig glade for å ha med oss Magnus Millanao på laget som trer inn når de flytter tilbake til sameiet i august.
Styreleder og styremedlemmer velges. Styret får som oppgave om å finne det manglende varamedlemmet.
Etterskriv: Aleksander Dahl takker ja til å være varamedlem.

Oslo, 11. juni 2026

Styret i Bjerregaardsgate 7 Sameie



Mette Longbråten



Alain Bradette

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.06.2026
Kunde: Marthe Skabo
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534974
Deres ref: 9287561

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 218, BNR. 49.

Vi viser til bestilling av 15.06.2026 for eiendom gnr. 218, bnr. 49.

GNR. 218 BNR. 49

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.10.1874.

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

720 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

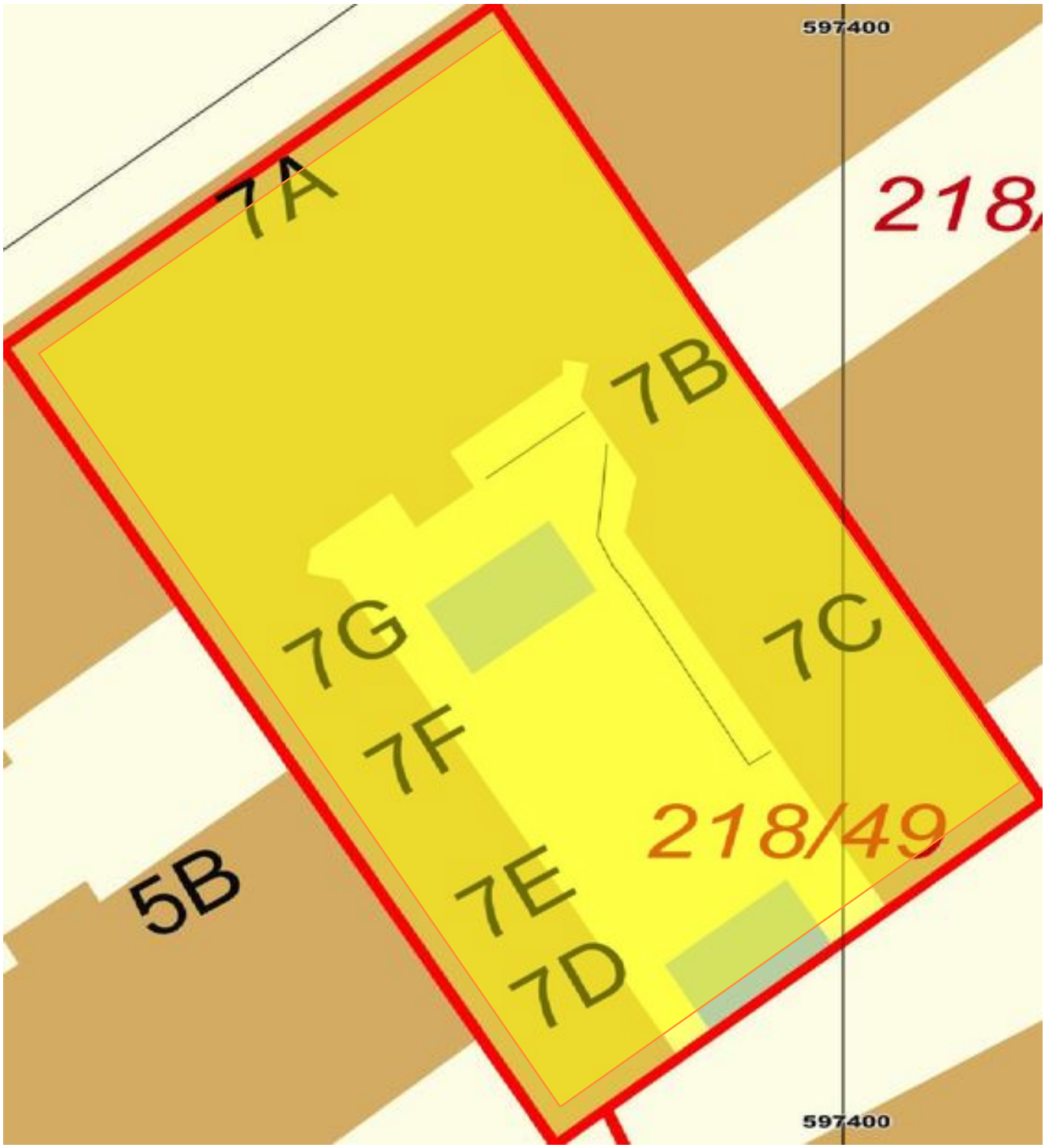
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christian Borhaven, siv ark MNAL
J. Aalls gt 62
0364 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200714454-67 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjarne Alme	Dato: 30.04.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 7	Eiendom:	218/49/0/0
Tiltakshaver:	Bjerregårds gt 7 AS	Adresse:	Kapellveien 37, 1410 KOLBOTN
Søker:	Christian Borhaven, siv ark MNAL	Adresse:	J. Aalls gt 62, 0364 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 7

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 08.04.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.04.2015 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Bjerregårds gt. 7 AS, Kapellveien 37, 1410 KOLBOTN

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

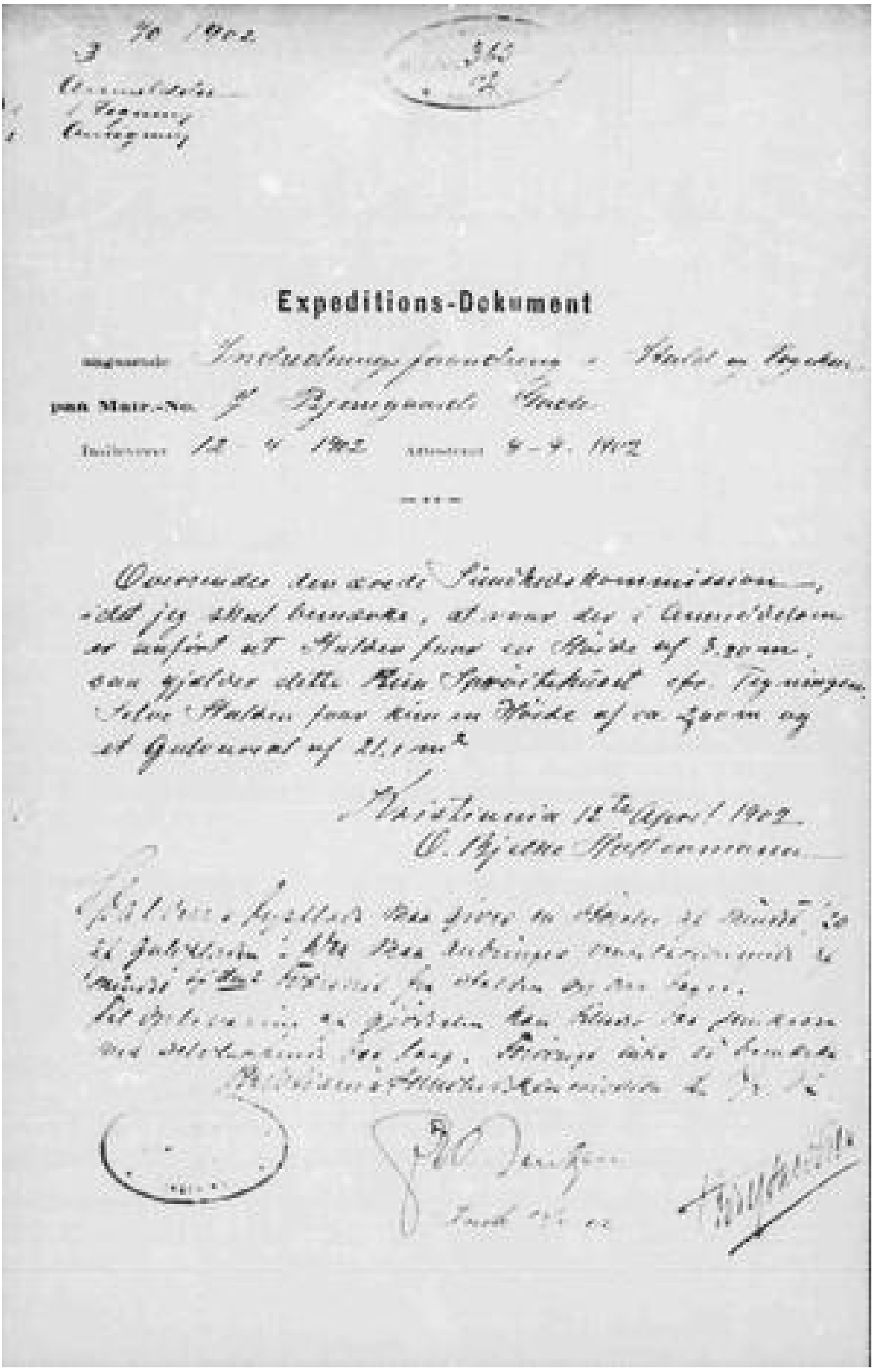
Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Expeditions-Dokument



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 II · 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredning av w.c.
Arbeidets art

Bjerregaards gt. 7. 62/2175/HF.
Arbeidssted | Matr. nr | Lnr

Byggherre
Overbibliotekar Knut Thalber[illegible],
N.T.H.
Trondheim.

Ansvarshavende
Murmester Leif Haga,
St.Olavs gt. 5.
Oslo.

Dato
2.juni 1964.

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

Byggingeniør

Kaare Røybo

Anmelder No 894/1930

7

Ekspedisjons-Dokument

angående tilbedringsarbeide

på matr.-nr. 7 Bjerregaardsgate

Innlevert 27 mai 1930 Attestert 12/VI 1930.

Anmelder Oslo Helseråd

Oslo den 28de mai 1930

A. Kielland

Ad: matr.no. 7. Bjerregårdsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Arealens bund må ligge 20 cm. under gråstensmurens overkant. Arealens tak må legges så helt at terrenget får fall fra bygningen og det må isoleres fra gavlveggen. Mot egen gårdsplass må den være tilgjengelig og ventilert, helst åpen.

Oslo helseråd den 4 juni 1930.

A. Dietrichson

Sigurd Bay.

N. d. til innstilling

Oslo 5/6-30

O. Kr. Magnus.

ANMELDELSE
1 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
N/B.D. J. nr. 1562/49.

Ekspedisjons-Dokument

angående nedforing tak m.m.

på matr.-nr. 7, Bjerregaardsgt.

Innlevert 14. mai 1949. Attestert

Nordre Distrikt til foreles

Sendes ~~herr~~ brannsjefen. o/ til uttalelse

Oslo, den 16. mai 1949.

I möte den 21/5-d.å. hadde brannInspektören etter omstendighetene ikke noe å bemerke.

Anmeldelsen innstilles til godkjennelse.
Ansvarserklæring må sendes inn.

Anmelderen må selv sörge for at reasjoneringsbestemmelsene overholdes. Byggebevis (röd seddel) må fremvises bygningsinspektören før arbeidet tillates satt i gang.

Oslo, bygningsinspektören i nordre distrikt, 1. juni 1949.

for leder.

Kan godkjennes som innstillet.
Oslo, bygningssjefens kontor, den 2 - 6 1949

FOR BYGNINGSSJEFEN

IV Gst. 2/80. B67 fr. 13/80. 6 fr. 58-67. 1/80. — 97/80.

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningsloven § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 7.

Tyngaard Gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: circa 878 □ Alen.

Gaardrummets Fladeindhold (§ 39) circa 630 □ Alen.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) til Beboelse.

Anlæg af de i Bygningsloven §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags [illegible] Pappet der murres direkte paa Fod og opføres ifølge § 37 saaledes vedlagte Tegninger viser. Fra Gulvet til Loftets Underkant er 8 1/2". Da der til Rummene for Tagrummene agtes anvendt Nøjsfodsvæg, anbringes den af Alen mindste Afstand i Fod paa Tagrummets ovfjede Kvede.

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Gadens Bredde er 20 Alen, ogsaa Gaardrummets Overkant circa 12 Alen.

Etagernes Antal 1ste Etage. Tagrum.

Etagernes Høider (§ 44) 8 1/2" fra Overkant Gulv til Overkant Gulv.

Fundamentering (§ 25) Pillers paa Plade støbt paa Fod.

Isolation (§ 26) Udføres af Asphaltpap. Tagrum under 1ste Etage. Gulvgasbetong.

Bygningsmateriale, § 26 Murstein i de bærende Ytterv.

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) Ingen

Tagtekning, § 35 Tegltak paa Undertag af dobbelt Bordtag med lagte

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 23 og 38) Ikke nærmere end 6 Alen

Luftomdrivning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Ingen

Indretning i Kjælderne (Nedgange), §§ 39 og 43 Kjælderen indrettes til Bryggerens Rulle og Strygeværelse, Rul Ved samt Indmuring af 1 Ildsted

Trappeantal (Adkomst), § 41 Ikke herav i Følge det Sagte

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 c) Ikke de ovenfor nævnte Undtagelser

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) Ingen

Lokum, §§ 63 og 64 Et Rum for Sæt og Kar og Vandklosset [illegible] Lokum [illegible] Lokum [illegible] Lokum

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 VII * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Nedforing av tak i 1.etasje.

Arbeidssted
Bjerregaards gt. 7

Matr.nr.

Gnr.
63/2528/HF

Rekvirent
Gerd Boleng,
Bjerregaards gt.7,

Oslo 1.

Ansvarshavende
Parkettlegger Kjell Y.Antonsen,
Sandefjordsgt.5,

Oslo 4.

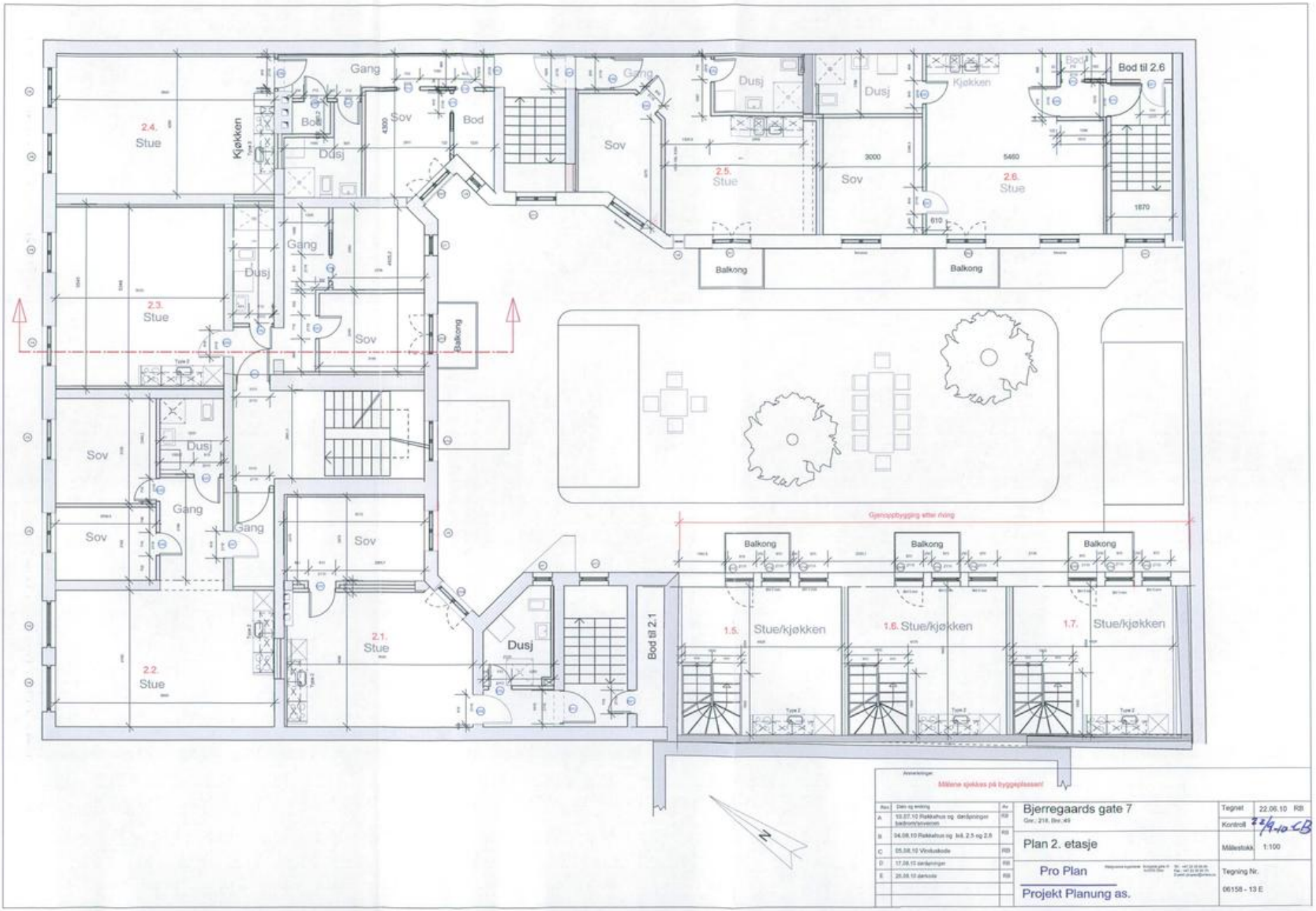
Dato
4.desember 1963.

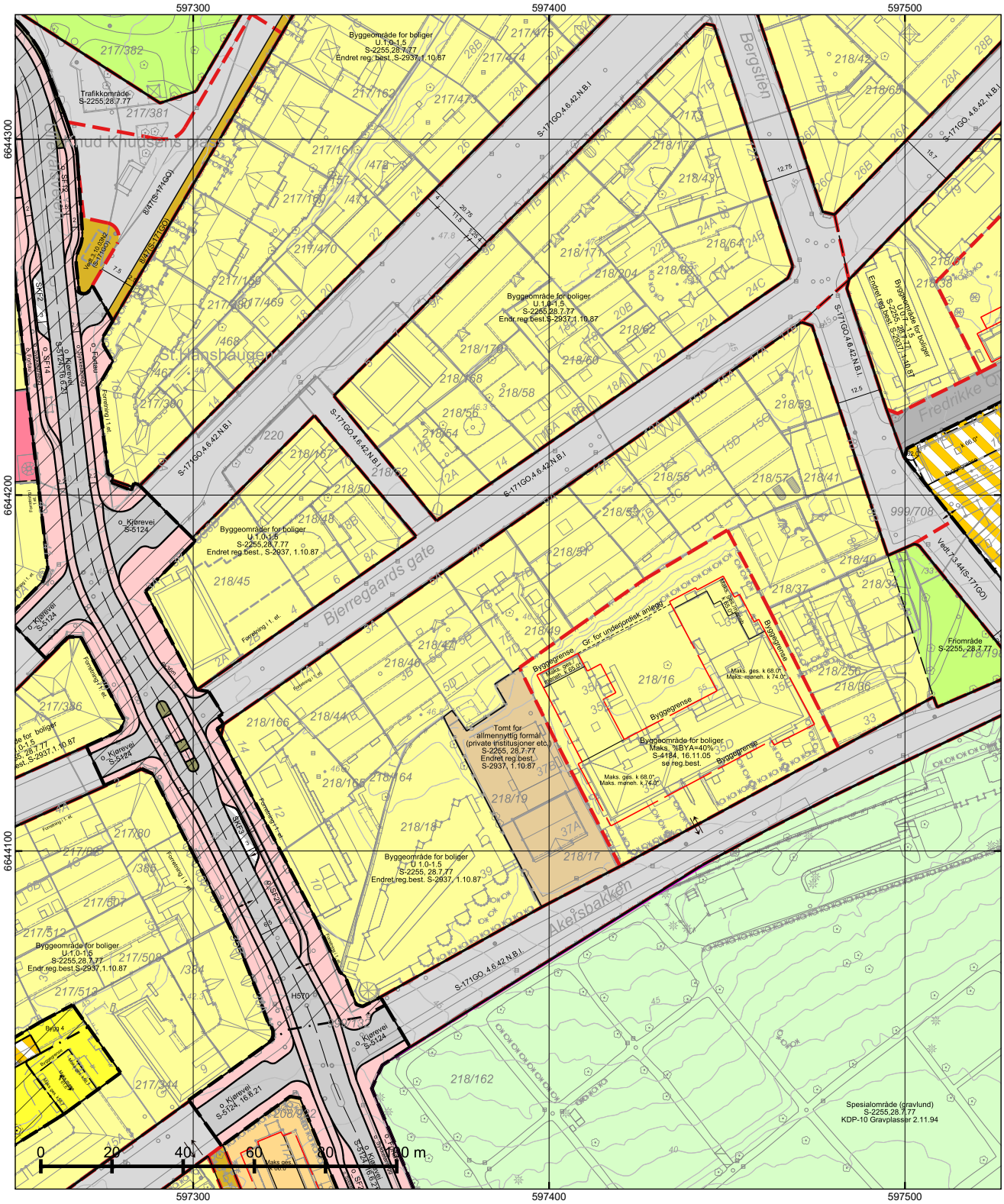
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

K. Regbo

T. Bach

E-7


2.4. Stue
Kjøkken
Bod
Gang
Dusj
Sov
Bod
2.3. Stue
Gang
Dusj
Sov
Balkong
Sov
Dusj
Gang
Gang
Sov
2.2. Stue
2.1. Stue
Sov
Dusj
Bod til 2.1
2.5. Stue
Dusj
Sov
Dusj
Kjøkken
Bod til 2.6
3000
5460
2.6. Stue
1870
610
Balkong
Balkong
Gjenoppbygging etter riving
Balkong
Balkong
Balkong
1.5. Stue/kjøkken
1.6. Stue/kjøkken
1.7. Stue/kjøkken
Målene kjøkkes på byggeplassen!
Bjerregaards gate 7
Gnr.: 218, Bnr.:49
Plan 2. etasje
Pro Plan
Projekt Planung as.
Tegnet 22.06.10 RB
Kontroll 22/9-10 LB
Målestokk 1:100
Tegning Nr.
06158 - 13 E


597300
597400
597500
6644300
6644200
6644100
Bergstien
Bjerregaards gate
Akersbakken
St.Hanshaugen
Fredrikke G
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg. best. S-2937.1.10.87
Byggeområder for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger Maks. %BYA=40% S-4184, 16.11.05 se reg.best.
Tomt for allmennyttig formål (private institusjoner etc.) S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Gr. for underjordisk anlegg
Byggegrense
Maks. gås. k 68.0° Maks. møneh. k 74.0°
Trafikkområde S-2255.28.7.77
Spesialområde (gravlund) S-2255.28.7.77 KDP-10 Gravplasser 2.11.94
Friområde S-2255.28.7.77
Kjørevei S-5124
Fortau
Fortauskant
Fortauskryss
Fortauskryss m/ trafikklys
Fortauskryss m/ trafikklys og gangfelt
Fortauskryss m/ gangfelt
Fortauskryss m/ gangfelt og trafikklys
Fortauskryss m/ gangfelt og trafikklys
Fortauskryss m/ gangfelt og trafikklys

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 614 - Grav- og urnelund

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning

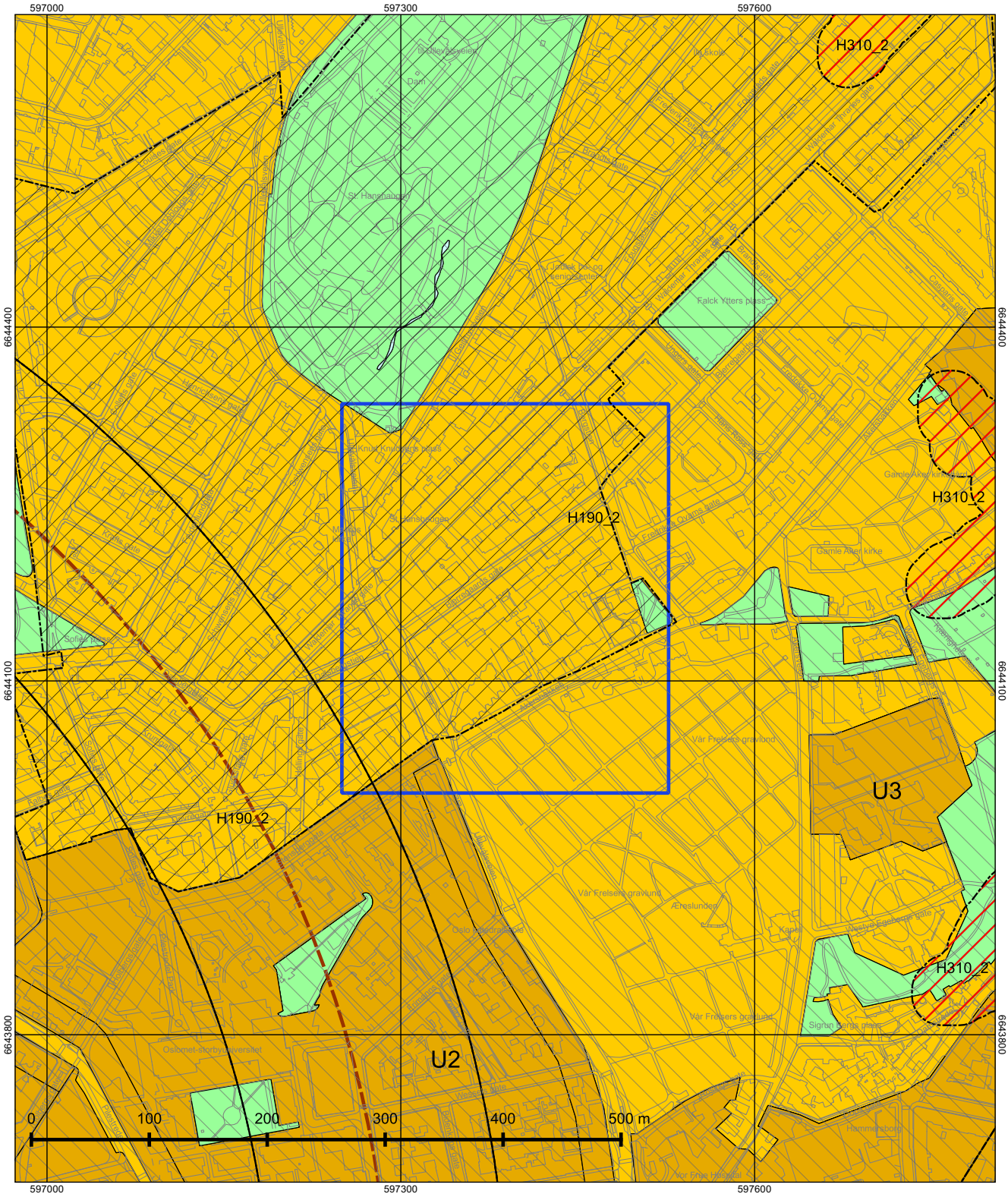
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159445/86534974
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 13-0197/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjerregaards gate 7A 0172 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 49, snr 10 (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:

Marius Kristoffersen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.kristoffersen@nordvikbolig.no
934 13 727