PRIVATMEGLEREN
PARK

BJERREGAARDS GATE 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

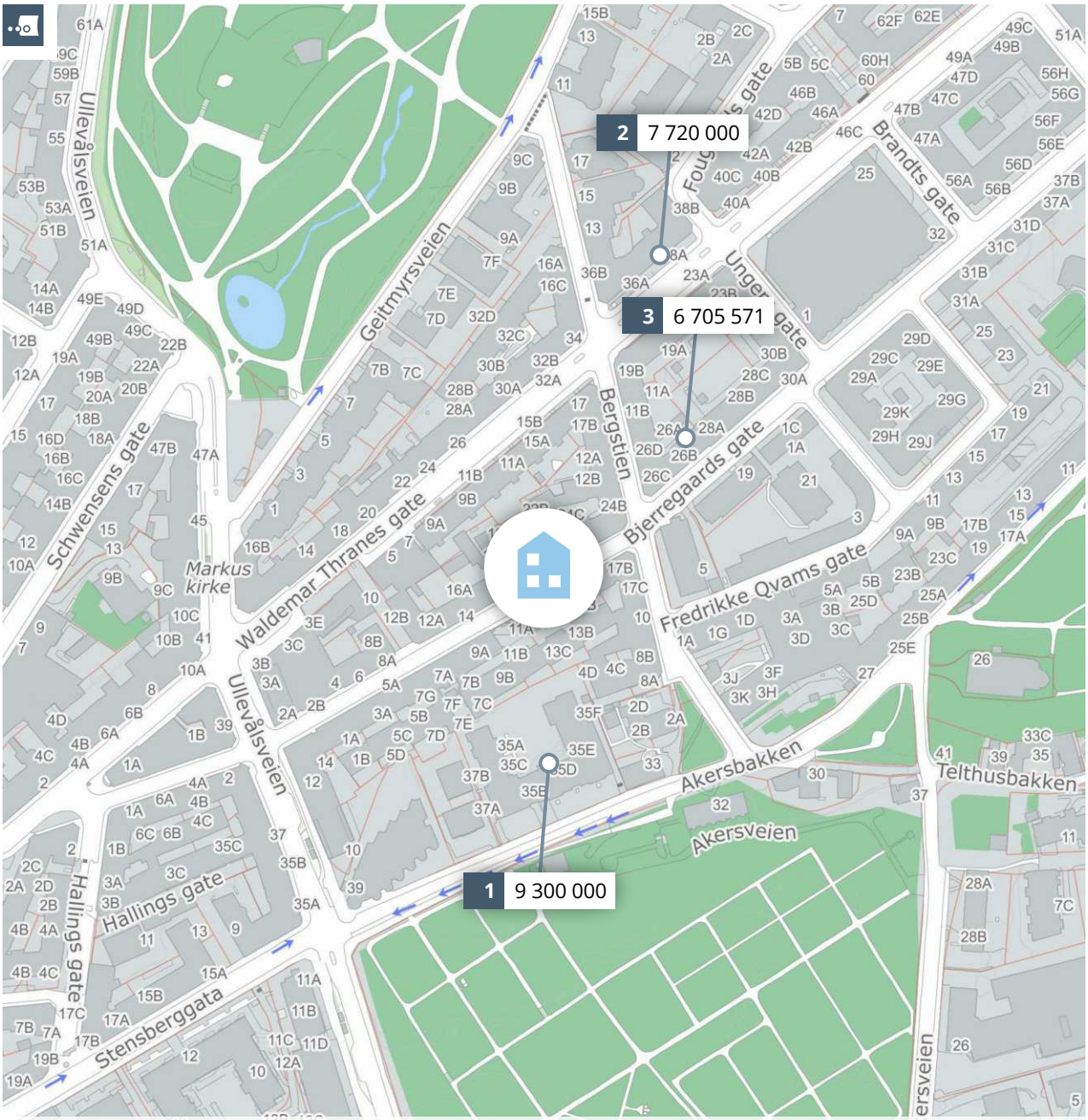
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJERREGAARDS GATE 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 15.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Isalinn Dotseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjerregaards gate 20, 0172 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1892

GNR 218 BNR 62 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 2

Verdivurdert til

7 600 000

6 799	7 606 799	126 767
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	4 382
Formue	39 969
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Akersbakken 35 D 69 m² 1937 4. etg 2 sov	16.10.2025	8 700 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**134 783**
2 Waldemar Thranes gate 38 A 62 m² 1901 5. etg 2 sov	13.10.2025	7 500 000	**7 720 000**	0	7 720 000	**124 516**
3 Bjerregaards gate 26 A 55 m² 1902 3. etg 2 sov	16.07.2025	6 590 000	**6 660 000**	45 571	6 705 571	**121 919**

Bjerregaards gate 20 - En unik loftsleilighet med et gulvareal på hele 75 kvm og egen takterrasse med svært gode solforhold. Boligen byr på kvaliteter som synlige trebjelker, imponerende takhøyde på opptil 3,18 meter og store Velux-takvinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her bor man i et svært populært område på St.Hanshaugen med parken som nærmeste nabo og byens fasiliteter i umiddelbar nærhet til alt.

Høydepunkter
- 5. etg i klassisk bygård
- Smart planløsning med et gulvareal på 75 kvm
- Takterrasse på 10 kvm m/sol fra kl 09-21
- Takhøyde opptil 3,18m
- Et soverom og disponibelt rom
- Mulighet for å gjenvinner ca. 3 kvm ved å endre planløsning tilbake
- Oppusset bad i 2026
- Disponerer kjellerbod og loftsbod

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.06.2008	16.09.2008	24.11.2008	2 490 000	2 185 000	37 862	2 222 862	1
16.08.2004	23.08.2004	01.10.2004	1 850 000	1 920 000	70 000	1 990 000	
17.06.2002		17.06.2002	-	1 750 000	-	1 750 000	
03.12.1998		03.12.1998	-	1 100 000	-	1 100 000	
12.08.1996		12.08.1996	-	740 000	-	740 000	
11.10.1990		11.10.1990	-	740 000	-	740 000	
27.06.1990		27.06.1990	-	65 000	-	65 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Nåværende eier har gjort store oppgraderinger siden kjøp.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 2 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 483 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

8.1M
7 776 000 Salgspris i snitt
7 541 000 Prisantydning i snitt
7.2M
6.9M

Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

126 767 Bjerregaards gate 20
Totalpris 7 606 000

121 420 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

118 809 GAMLE AKER RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet loft

Bjerregaards gate 20, 0172 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 62, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16592-1868 **Eiendomsverdi ref nr:** KL3857

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i Loftsetasje og det medfølger 1 bod i kjeller og 1 på loft.

Nyinnredet loftsleilighet i 1990 med baderom fra den gang- dog overflatemodernisert i ettertid.

Oppusset og modernisert i ettertid. Nye overflater og nytt HTH kjøkken i 2015. Bad overflateoppusset samt ny innredning i 2026.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet loft - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Velux takvinduer med 2-lags glass.
Velux takvindu med 3-lags glass fra 2017 på soverom med fjernstyring og elektrisk lysgardin.
Hev/skyv terrassedør med 2-lags glass i trekarm.
Malt profilert entrédør B30 (branndør).
Takterrasse utenfor stue med tredekke.
Varmekabler i sluk og frostvakt under tredekke for snøsmelting iflg. eier.
Ny membran i ca 2004 iflg. eier.
Størrelse ca. 10 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det bemerkes:
Bjelker i gulv bygger over gulvplanet noen steder.
Stedvis mindre knirk.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har 3 mursteinspiper, hvorav 1 på soverom er rehabilitert.
Ingen ildsteder tilkoblet pt. Antikk rundovn lagret i boden.
Innvendig har boligen malte dører
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM Gå til side

Baderommet med opprinnelig sluk fra 1990, oppusset i 2004 samt ytterligere modernisering i 2026.
Badet har innredning med nedfelt servant, speil m/belysning, høyskap, vegghengt toalett, dusj m/dører og opplegg for vaskemaskin.
Dokumentasjon: dokumentasjon/faktura fra arbeider i 2026.
Opplyst fra eier i tidligere prospekt. Bad rehabilitert i 2004. Men takstmann opplyser sluket er fra 1990 da leiligheten ble nyinnredet.
Videre oppgraderte flater og innredning i 2026.
Flisarbeid av bad, flis på flis på gulv og vegger, montering av ny toiletkasse fra Geberit, montering av nye bademøbler.
Veggene har nye fliser og eldre membran. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 8-25 mm i dusjsone nedfelt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen/flis ved dørterskelen er 14 mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse fra byggeår av loftsleilgheten. Synbar antatt type SK 2000 fra Heidi.
Det er elektrisk styrt vifte. Pax type.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i luke i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkenet fra 2015 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskuffer i benk, fryseskap i benk, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran bak luke i entre mot baderomsvegg.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vindusventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2015.
Elektrisk oppvarming.
Automatsikringer med skap i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

6 kg brannslukker fra 2019. Røykvarsler.
Boligen ligger minimum tre etasjer over nivå og radonmåling er ikke relevant.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet loft

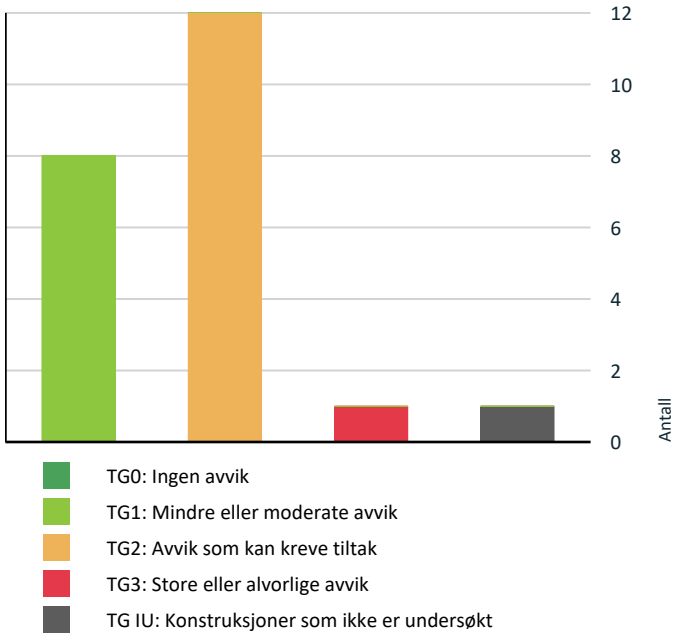
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Mindre ombygget.
Innbygget alkove. Reduserer opprinnelig areal med ca. 3 kvm.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

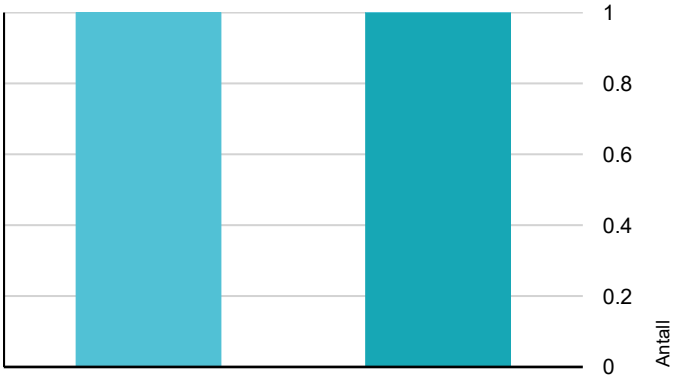
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet loft

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Loftetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Loftetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET LOFT

Byggeår
1892

Kommentar
Iflg. infoland online

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt toppdekke i tre på takterrassen. Varmekabler i sluk -via sameie. Frostvakt under tredekke for smelting av snø vinterstid. (det er ikke snøfangere på taket) Nytt fryseskap i benk.
2017	Modernisering	1 nytt Velux takvindu på soverom. Ca. årstall.
2015	Ombygging	Flyttet kjøkken.
2015	Modernisering	2015-2016. Ny 1 stavs eikepakett. Alle veggflater helsparklet. Nytt HTH kjøkken etter flytting. Bygget inn alkove. Bygget media vegg. Kledd inn teglstein.
2004	Modernisering	Ny membran på takterrassen. Ca. årstall.
2026	Modernisering	Bad pusset opp med følgende: Nye fliser, fug og rist Nye baderomsmøbler Nytt vegghengt toalett og innebygd sisterne Nye dusjdører og blandebatterier Nye EL stikk Ny baderomslampe Nye lister og høyere terskel Arbeider er utført av Scanflis AS

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Velux takvinduer med 2-lags glass.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er avvik:

Eldre vinduer.
Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.
Dugg i skråvinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.



Dugg i skråvinduer.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Velux takvindu med 3-lags glass fra 2017 på soverom med fjernstyring og elektrisk lysgardin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hev/skyv terrassedør med 2-lags glass i trekarm.
Malt profilert entrédør B30 (branndør).

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre dører.
Dører fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

Tilstandsrapport



Klassifisert entredør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse utenfor stue med tredekke.
Varmekabler i sluk og frostvakt under tredekke for snøsmelting iflg. eier.
Ny membran i ca 2004 iflg. eier.
Størrelse ca. 10 kvm.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Levetid | Membran på terrasse over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Ingen akutte tiltak nødvendig.
Eier opplyser om at tidligere tett sluk på terrasse har medført oversvømmelse. Dette har ikke vært et problem etter at varmekabler i sluk ble tilkoblet



Det er ikke snøfangere over takterrassen

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det bemerkes:
Bjelker i gulv bygger over gulvplanet noen steder.
Stedvis mindre knirk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt vilkårlig +/- 45 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 37 mm skjevhet på soveromsgulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 3 mursteinspiper, hvorav 1 på soverom er rehabilitert. Ingen ildsteder tilkoblet pt. Antikk rundovn lagret i boden.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Antikk rundovn lagret i boden.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

VÅTROM

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: dokumentasjon/faktura fra arbeider i 2026.
Opplyst fra eier i tidligere prospekt. Bad rehabilitert i 2004. Men takstmann opplyser sluket er fra 1990 da leiligheten ble nyinnredet.
Videre oppgraderte flater og innredning i 2026.
Flisarbeid av bad, flis på flis på gulv og vegger, montering av ny toiletkasse fra Geberit, montering av nye bademøbler.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har nye fliser og eldre membran. Taket er malt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Kun fliser som er nye.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 8-25 mm i dusjsone nedfelt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen/flis ved dørterskelen er 14 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er ikke behov for utbedring. Våtrommet fungerer med dette avviket.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse fra byggeår av loftsleilgheten. Synbar antatt type SK 2000 fra Heidi.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Rustskader i sluk.

Rustskader gjelder skruer til klemring.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusjsone



Opprustede skruer til klemring

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet med opprinnelig sluk fra 1990, oppusset i 2004 samt ytterligere modernisering i 2026.
Badet har innredning med nedfelt servant, speil m/belysning, høyskap, vegghengt toalett, dusj m/dører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Røropplegg i servantskap

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Pax type.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i luke i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

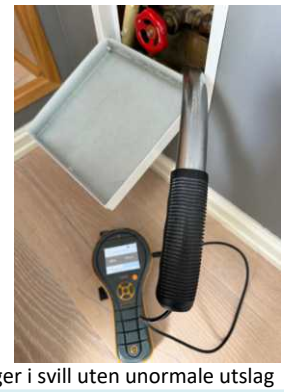
• Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan forekommer skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

KJØKKEN

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkenet fra 2015 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskuffer i benk, fryseskap i benk, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Røropplegg i kjøkkenbenk

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran bak luke i entre mot baderomsvegg.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Stoppekran bak luke i entre mot baderomsvegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

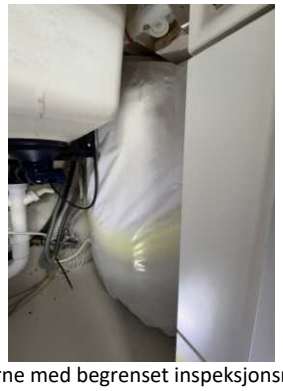
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Bereder i kjøkkenhjørne med begrenset inspeksjonsmulighet.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1990

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Kjøkken i 2015.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Tilsynsrapport fra Elvia i 2023. Forhåndsvarsel om vedtak. (ikke mottatt avsluttet sak)
Eier har skiftet lamper på baderom siden denne rapporten.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

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

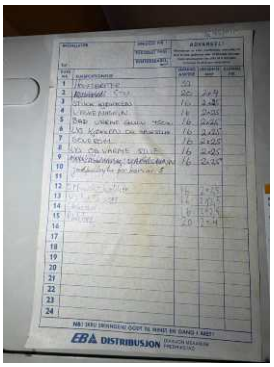
Generell kommentar

Kurs nr 8 er merket feil.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuell besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg.
På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

6 kg brannslukker fra 2019. Røykvarsler.
Boligen ligger minimum tre etasjer over nivå og radonmåling er ikke relevant.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Forhold rundt videre rømning fra takterrassen er ikke tilrettelagt-som rømningsvei nr 2 fra branncellen.
Balkongrekkverk målt til 99 cm. Krav 120 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tilstandsrapport



Felles brannvarslingsanlegg i bygget

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

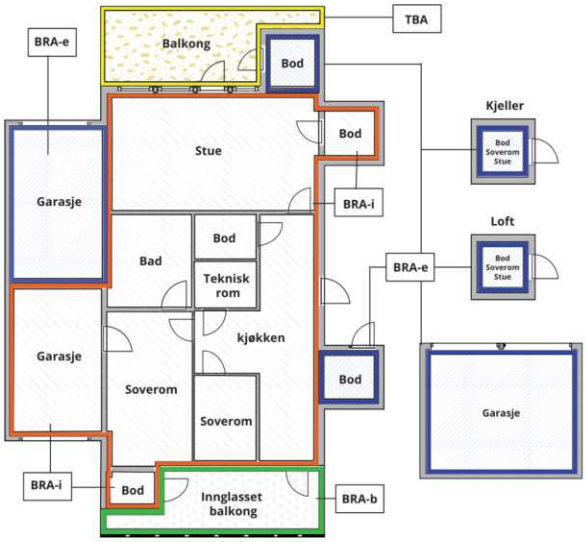
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer

Selveierleilighet loft

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftetasje	57	3		60	10	11	71
Kjeller		4		4			4
SUM	**57**	**7**			**10**	**11**	**75**
SUM BRA	**64**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Entré, bad, soverom, kontor/innredet rom, stue/kjøkken	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Innbygget kontor/innredet rom i 2015. Reduserer opprinnelig areal med ca. 3 kvm.

Takhøyde til møne i stue 318 cm.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca 4 kvm. Mrk. S9.
Leiligheten disponerer 1 panelt loftsbod på ca. 3 kvm ved gulv. Skråtak. God takhøyde. Målbart ca. 3 kvm. Mrk. 9.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Mindre ombygget.
Innbygget alkove. Reduserer opprinnelig areal med ca. 3 kvm.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Kjell Kjebekk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	62		9	256 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Bjerregaards gate 20

Hjemmelshaver
Kjebekk Kjell

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bjerregaardsgate 20 A	78 / 613	Obos Eiendomsforvaltning AS	986949550

Felles formue
Kr. 39 969 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 6 799 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	56695850			

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	14.04.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	10.04.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse.	19.09.1990	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.07.1989	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Elvia	02.10.2023	Forhåndsvarsel om vedtak	Gjennomgått		Nei
Scanflis AS	26.05.2026	Flisarbeid av bad, flis på flis på gulv og vegger, montering av ny toiletkasse fra Geberit, montering av nye bademøbler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	
2	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KL3857

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260140

Selger 1 navn
Kjell Kjebekk

Gateadresse
Bjerregaards gate 20

Poststed	Postnr
OSLO	0172

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260140

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært enkelte tilfeller av såkalt 'bassengeffekt' på terrassen i forbindelse med kraftig nedbør når sluket var frosset. Dette førte til at vann kom over terskelen og rant ned i underetasjen. Årsaken viste seg å være at varmekabelen i sluket ikke var tilkoblet. Etter at feilen ble rettet har det ikke vært problemer. I 2025 ble det i tillegg lagt nytt terrassedekke i tre med frostsikring/vaemekabel under for å sikre god drenering og forebygge tilsvarende hendelser."

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har tidligere fått pålegg om utbedring av enkelte piper. Utbedring er gjennomført på de pipene i bygget som er i bruk. I min seksjon står én pipe igjen uten utbedring, da den ikke er i bruk. Jeg ble informert om at nødvendig tiltak er enkelt, og består i å føre et rør fra leiligheten og opp til toppen av pipen. Dette er en loftsleilighet, så det er relativt kort strekk

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var observert rotte i kjelleren i 2024. Dette ble håndtert og utbedret av Anticimex, og det har ikke vært observert i etterkant.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fram: Kjøkken og Tv vegg Elektronytt bytte av dimmer

Arbeid utført av: Fram elektro og elektronytt

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget av Det Lokale Eltilsyn (Elvia) den 02.10.2023. I tilsynsrapporten ble det registrert tre mindre avvik (manglende bruksanvisning for jordfeilvern, varmtvannsbereder tilkoblet med støpsel, og manglende kuppel på lysarmatur på ba

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260140

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasadeoppussing i regi av sameie i 2009/10
Arbeid utført av	Dette vet jeg ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg kjenner til at det kun foreligger midlertidig brukstillatelse for leiligheten. Da jeg kjøpte den ble jeg informert om at dette er vanlig for eldre leiligheter i Oslo, og at det normalt ikke har praktisk betydning

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260140

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260140

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Kjebekk	1fd275dff9515be4748ea4 7e472635a77cbab1a9	25.03.2026 20:30:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260140

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Bjerregaards gate 20, 0172 OSLO**	
Dato for energimerking **06.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308192**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80535767**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **62**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **L0101**



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 **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	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 **219,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **219,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 054 kWh**

Bjerregaards gate 20, 0172 OSLO

Detaljering

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

Bjerregaards gate 20, 0172 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

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

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Felix Green
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: felix.green@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260140 . Vår ref.: 4036-1-9 Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bjerregaardsgate 20 A
Organisasjonsnr:	986949550
Seksjonseier:	Kjebekk, Kjell
Medeier:	
Leilighetsnummer:	9
Adresse:	Bjerregaardsgt. 20a, 0172 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	218
Bnr.	62

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 352,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Media	315,00
Renter/avdrag lån	103,00
Felleskostnader	3 934,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 536,-
Fradragsberettigede kostnader:	592,-
Annen formue:	39 969,-
Gjeld:	6 799,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208061402
Restsaldo:	6 620,38
Kapitalkostnader:	103,49
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6 620,38,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BJERREGAARDS GATE 20a

Vedtatt på konstituerende generalforsamling.

Endringer foretatt 20.6.91, 11.3.00, 14.6.00 og 26.11.13.

Ajourført 26.11.2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret plikter også:

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

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

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

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

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

Husordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Søppel

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

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

Inspirert av www.sorenga3.no/husordensregler/

1.

765/91. 790/91.

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

Bygningsanmeldelse

471-91 I

angaaende Opførelse af en Jobbetbygning med Udhus

for Matr.-No. 20 Bjerregaardsgade

Indleveret 17 April 1891 Attesteret 21.12.91.

Overensdes den første Sundhedskommission
Naar de paa Portaabningen angivne Gjennemgange
kan udføres med udmurede glatrene Sten fra
Fundamentet vides Intet at indvende mod dette.
De Kurpiladserne i Bygningen er forskjellig
arrangeret i Stue og de tre øverste Etager er ~~angivet~~
i Tegningen fremstillede af 2 gjennemløbende
Fag om Fundamentet. Anmeldelsen indstilles til
Approbation.

Christiania den 18 April 1891.
Leon Levetzow

12/4 91

Intet at bemærke ved Forslaget
Chr 21/4 91 Bauvæsenet

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de
i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 23de April 1891
Egtvedt

28/4 91.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren idet de
i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestem-
melser vedlægges.

Christiania Stadsingeniørkontor 28de April 1891

Chr. Sundt

Hans Sapper

N. D. J.-No. 69 1906

Samlelobe
Tegning

347
1906

Expeditions-Dokument

angaaende Facadeforandring i
(Nabbygning)

paa Matr.-No 20 Bjerregaard Gade

Indleveret 22-5-1906. Attesteret 5/6 1906.

Oversendes Hr. Byggningsdirektøren idet jeg ved Beregningen af Jernbjælkerne skal bemærke, at Belastningen paa Samme antagelig ikke helt kan regnes som jevnt fordelt.

Kristiania 23de Mai 1906
O. Bjølke Hoffermann

347
06

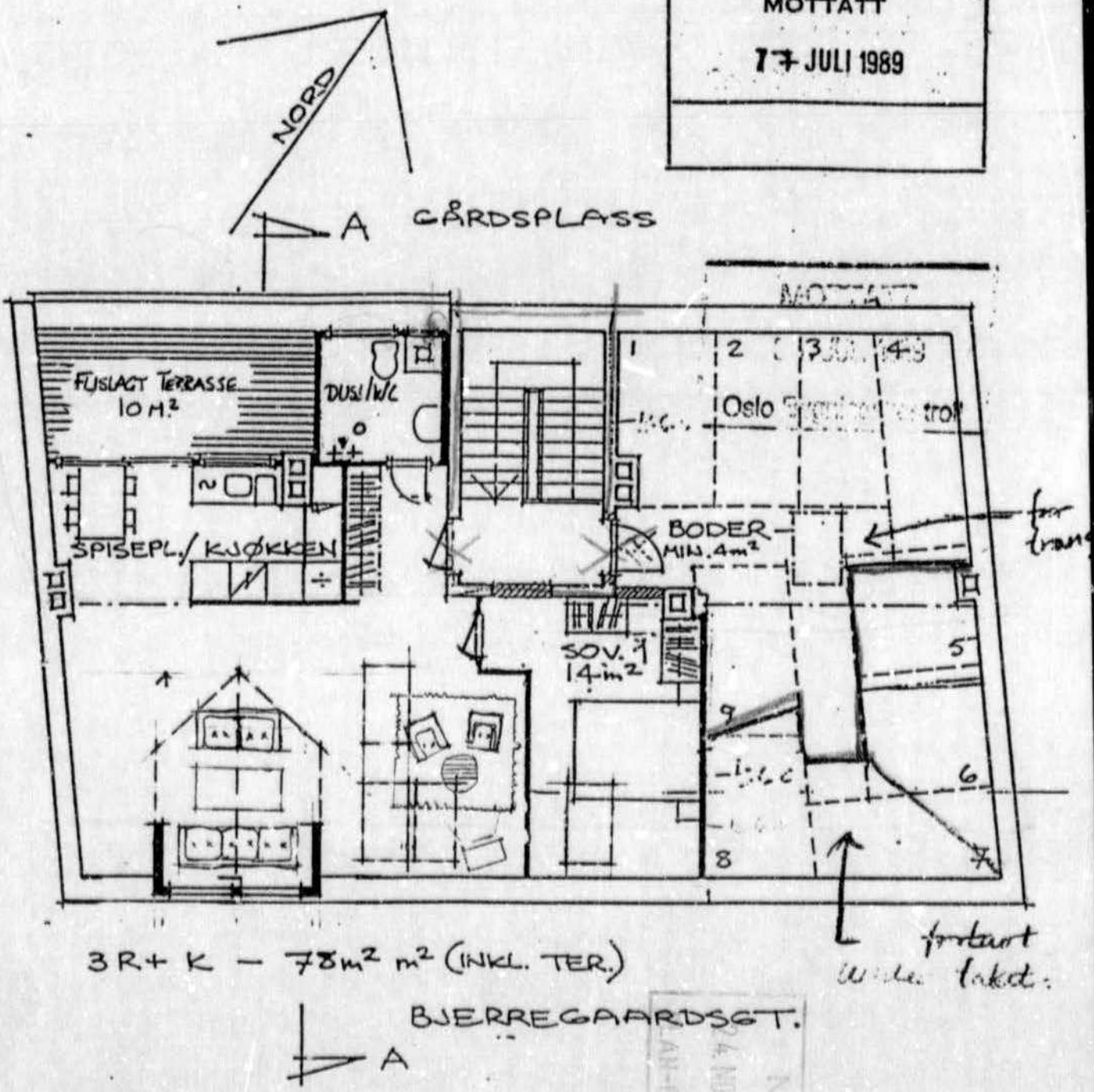
Ved Beregningen bemærkes
Over den yderste Bjælke a.s.p. 18 skal som angivet
forbliggjes Jern a.s.p. 24 for maa godt forandres.
Kristiania, den 23de Mai 1906
Thaulow

347
06

Approberes under Forudsætning af Tegningens
Kristiania, den 25de Mai 1906
Sem Dahl
Lic

Thaulow

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 JULI 1989



MOTTATT
14 NOV. 89
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

8

REVIDERT 14.07.89 - BJØRN NORDERHOEN

BJERREGAARDSGT. 20	1
OMINNREDNING AV LOFT - PLAN LOFTSETASJE	
ARKITEKT OLE DANIEL ARNTZEN ODINSGATE 2 OSLO 2 TELEFON 60000	MÅL — 1:100

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *66 20 20

Brukstillatelse.

Innredning leilighet på loft

Arbeidssted	Mat.nr.	J.nr.
Bjerregaardsgate 20	Gnr.218, bnr.62	88/5539

Byggherre
Bjørn Nordermoen
Østgaards gate 8

0474 OSLO 4

Ansvarshavende
D.s.

AO/tfn
Dato 19.september 1990
Saken behandles av: Anatole Ouedraogo

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

V1. Service- og vedlikeholdsavtale for brannalarmanlegget må innsendes.

2. Korrigerte plantegninger må innsendes i 2 ekspl.

3. A-60 dør til kjeller må gjøres selvlukkende.

4. Det må innsendes dokumentasjon om at de sanitære installasjonene er godkjent av Oslo vann- og avløpsverk.

5. Kjøkken må ventileres forskriftsmessig.

V6. En viser til tilleggstegninger vedr. statiske beregninger godkjent den 14.8.90. I.h.h. til Anatole er dette kun en opplysning om at tilleggsberegn. er godkj. 25/10-93 Pe

7. Utomhusplan må opparbeides i henhold til godkjent tegning.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningsloygivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Leif O. Solheim
fung. Overingeniør
Leif O. Solheim

Bygningsinspektør
Anatole Ouedraogo

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2 5000 Ardvord

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Bjerregaardsgate 20				JOUR.NR.	88/105539
ARB.'S ART	Innredning av leilighet på loft				GNR./BNR.	218/0062
BYGGHERRE	Rune Baadnes Reitan				BYGN.ENH.NR	080535767
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
STATUS		02.03.89	14.09.89	19.09.90	26 04.94	

Byggesaken omfatter innredning av leilighet på del av loft i 4 etasjes boligblokk. Det ble sendt melding om gjenstående arbeider den 2.5.94 med svarfrist 1.7. d.s. Det ble sendt en anmodning om tilbakemelding den 16.8. d.å. med svarfrist den 5.9. Det er ikke mottatt noen tilbakemelding på brevet. Av de gjenstående arbeidene fra ferdigbesiktigelsen den 26.4.94 anses punkt 3, 6, 7, 8 og 9 å være så alvorlige at de bør forfølges videre for å få de utført.
Saken oversendes til Fase 2 for videre oppfølging.
11.10.94 Ola Brevig

Vi sender purring 12.10.94 med frist for tilbakemelding 01.11.94, idet vi "truer" med tvangsmidler for å få forholdene i orden. Det kommer ingen tilbakemelding innen fristen og vi sender 16.12.94 varsel om forlegg med frist for uttalelse 15.01.95.
Vi mottar brev av 12.01.95 fra byggherren. Han redegjør for retting av en del av manglene og viser til ansvarshavende som skal ordne resten. Vi avventer avklaring av saken og legger den igjen i fase 2 for senere behandling. Foreleggssaken stilles i bero.
20. januar 1995 Jan Otto Strøm

Det er ikke kommet mer i saken siden sist og vi purrer opp pånY.
22. juni 1995 Jan Otto Strøm

Vi får svar pr. fax (på vårt brev) 30/6 med løfte om tilbakemelding i uke 27. Imidlertid kommer ingen melding og vi purrer igjen pr. tlf. 13.09 og loves at "vi får svar nå". Pr. d.d. er det ikke kommet svar. Imidlertid gjenstår flg.: korr. tegn., utomhusarbeid, kjellerboder samt avtrekk fra bad. Vi anser dette for mindre vesentlige mangler og henlegger saken uten ferdigattest, da det tydeligvis ikke e rmulig å få byggherren til å reagere.
6. mai 1996

Jan Otto Strøm

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X		X			

ETTERSLEFSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			06.05.96	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			06.05.96	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2	~~11.10.94~~ ~~20,01,95~~			

Gnr. 218 Bnr. 0062

Bjerregaards gate 20

SAKSNR. 8803140

Innredning av leilighet på loft

Bygn.enh.nr. 80535767

6/12

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Matr: 218/0062 - Jnr: 88/5539-M

Sted: Bjerregaardsgt. 20

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

1. Kamin og ildsted lagt.
2. Brann- av isolert fungere
3. pumpen i Alarmsder. U hjelle
4. B2,5 kam må telte.
5. kjøkkenbenkene må
   tilpas.
6. kjøkkenet må ferdigstilles

HEVLAGT UTEN FERDIGATTEIT
6/5-96

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 26.8.96 SIGN TRE

Arbeidets art: Innredning leilighet på loft

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse 19/9-90
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstko
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 26/4-94 Bjø.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Tilletes forestå Hele arbeidet		
Ansvarshavende Ing.Bjørn Nordermoen Østgaardsgt.8 0474 Oslo 4 98 10 20	Byggetillatelse 14.9.89	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
218	0062		

B. 4 Bolig blokk

Matr. nr.

Bjerregaardsgate 20

Adresse

Byggherre

~~Bjørn Nordermoen~~

Andvord. Rune Baadnes Reitan

Jnr.: 88/5539-M

Matr: 218/0062

Sted: Bjerregaardsgt. 20

Dato: 06.12.88

Bygningskontrollen i Oslo

SAKS NR 8803140

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgate 19[XII] 0561 Oslo 5 * 68 30 40

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Bjerregaards gate 20	218	062	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Børre Børresen	Dalsbergstien 4, Oslo 1. 467777
Anmelder: Arkitekt Ole Daniel Bruun	Odins gate 3, Oslo 2. 552322.

Arbeidets art:

Innredning leilighet på loft.

BYGNINGSENHETS nr. 8 | 0 | 5 | 3 | 5 | 7 | 1 | 6 | 7 | k. s.

Bilag:

Erklæring fra sameiet om utbygging.
Planer, snitt og fasader 1:100.
Utsnitt av kartverket.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering vedlegges. Byggherre og byggmelder er ansvarlig for riktig varsling.

218/055, 057, 060, 063, 204.
218/204 eies av byggeherren.

Brutto areal		For Bygningskontr. §	Gebyr
et	m²		
"	"		
"	"		
L "	85 "		
Sum	85 m²		
Garasje	m²		
L. m. nye vegger	m		
Konstruksjon: tre/mur		§1	
Enkeltrom i tilbygg		57,9m²	kr. 3.100,-
Antatt verdi		Sum	kr. 3.100,-

Byggebeskrivelse:
Se følgende side.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra: | I anledning:

Bygn. vedtektens §: §76 — Krav om garasjeplass.

Byggeforskr. kap. § pkt. 30:41 — Krav om bygningsbrannklasse 2.
41:44 — Krav om heis.

Oslo, den 28. november 1988

Byggherrens underskrift

Byggmelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Skj. A-2 Andsvord.

Gjenpart av nabovarsel

vedlegges byggemelding

Avsender:
Arkitekt Ole Daniel Bruun,
Odins gate 3, Oslo 2.

Oslo, den 28.11.1988

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebsgt. 19,
0561 Oslo 5

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
218/062 Bjerregaards gate 20	Innredning leilighet på loft.	

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebsgt. 19XII, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempelets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygnings sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her:

Byggemelder

Gjelder nabovarselet bygge - eller rivningsarbeide i strek med bygninger, gavl i gavl, plikter eier av naboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet ellers utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 99.

Til byggemelder:
Ved å oppgi de på situasjonskartet anførte naboeiendommers matr.nr. vil Boliginstituttet for Oslo, C.J. Hambros plass 1, tlf. 20 19 53 kunne opplyse om naboens navn og adresse.

A-8 ANDVORD.

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rek.sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
G.nr., b.nr., p.nr., eller bymatr.nr. og gate	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets rek.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
218/055	Liv M. Gromnes, Sinsenvn. 79 B, Oslo 5.	5082		
218/057	Øyvind Lund, Åsengt. 2 B, Oslo 4.	5080		
218/060	Aage Spakmo, Stjernevn. 20, Oslo 3.	5081		
218/063	Kåre Bjørnerud, Karl Johans gt. 13, Oslo 1.	5074		

Det attesteres at det d. d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adressater. Samlet antall sendinger:

EIENDOM AS 05.12.88 OSLO

Det gjøres oppmerksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. | MOTTATT
94/16394 24. MAR 94
AVD. | SAKSB. | NØKKEL
GBB | PJE | 331
MAPPENR. | MERK
88010539

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

ANMODNING OM FERDIGBESIKTIGELSE

Sendes plan-og bygningsetaten

Arkivnr.: journalnr 93/60739

Arbeidssted: 218/0062 Bjerregaardsgt. 20

Arbeidets art: ~~Innredning~~ leilighet på loft i boligblokk

Byggherre: under byggeperioden: Bjørn Nordlumoen. Eier nå: Rune B. Reitan Bjerregaardsgt 20, 0172 OSLO.

Ansvarshavende: Bjørn Nordlumoen, Sandesundsveien 8, 1704 SARPSBORG

Ovennevnte byggearbeid er nå ferdig og ønskes tatt i bruk.

Verdi av byggearbeidet anslås til kr.....

Arbeidet er kontrollert av undertegnede ansvarshavende som erklærer:

1. Arbeidet er utført i samsvar med godkjent søknad samt gjeldende bestemmelser i lov og forskrift.
2. Det er spesielt påsett at alle krav til helse/miljø/sikkerhet er ivaretatt.
3. Det gjenstår følgende mangler av mindre vesentlig betydning:

   .....

   .....

   .....

   .....

   Manglene vil bli rettet innen:.....

Avtale om ferdigbesiktigelse kan avtales med undertegnede ansvarshavende på tlf.: 22 32 35 50 (arbeid)

Dato: 17 mars 1994

Bjørn Nordlumoen
Ansvarshavende

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Green
BJERREGAARDS GATE 20

Dato: 14.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530387
9123452

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 62

Vi viser til bestilling av 20260413 for BJERREGAARDS GATE 20.

GNR. 218 BNR. 62

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.04.1891.

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

256 m²

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

Målestokk= 1: 500.

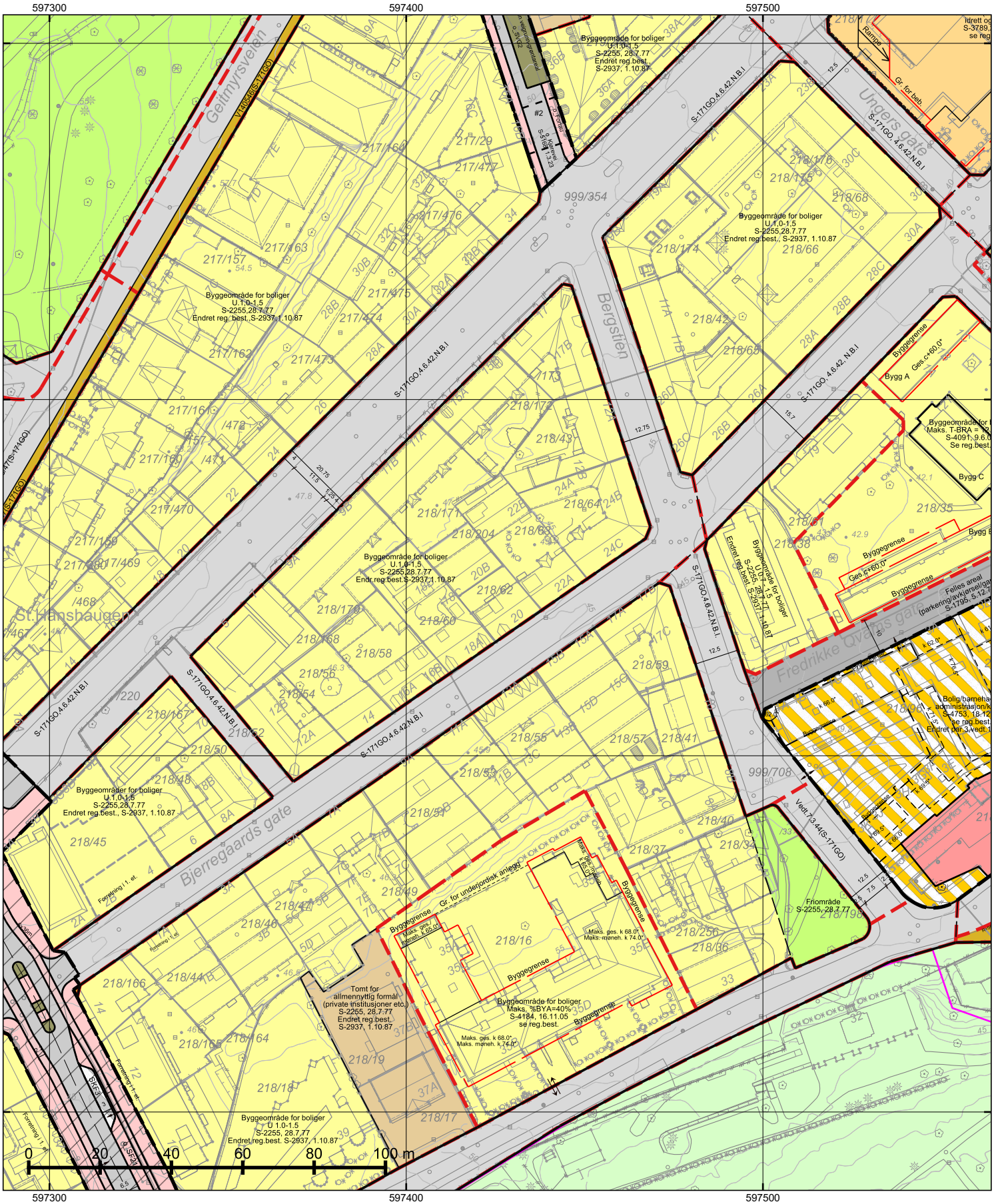
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

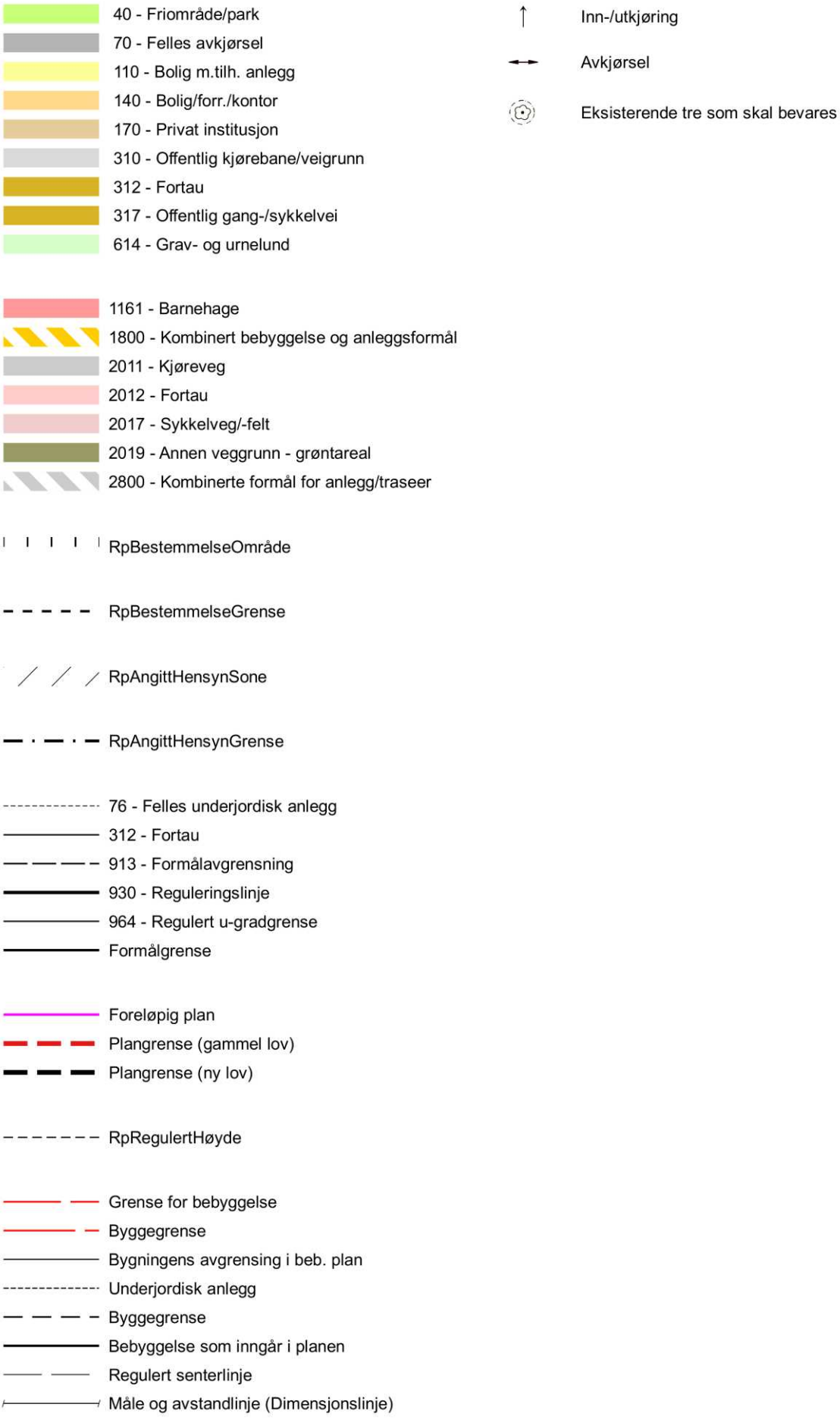
Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

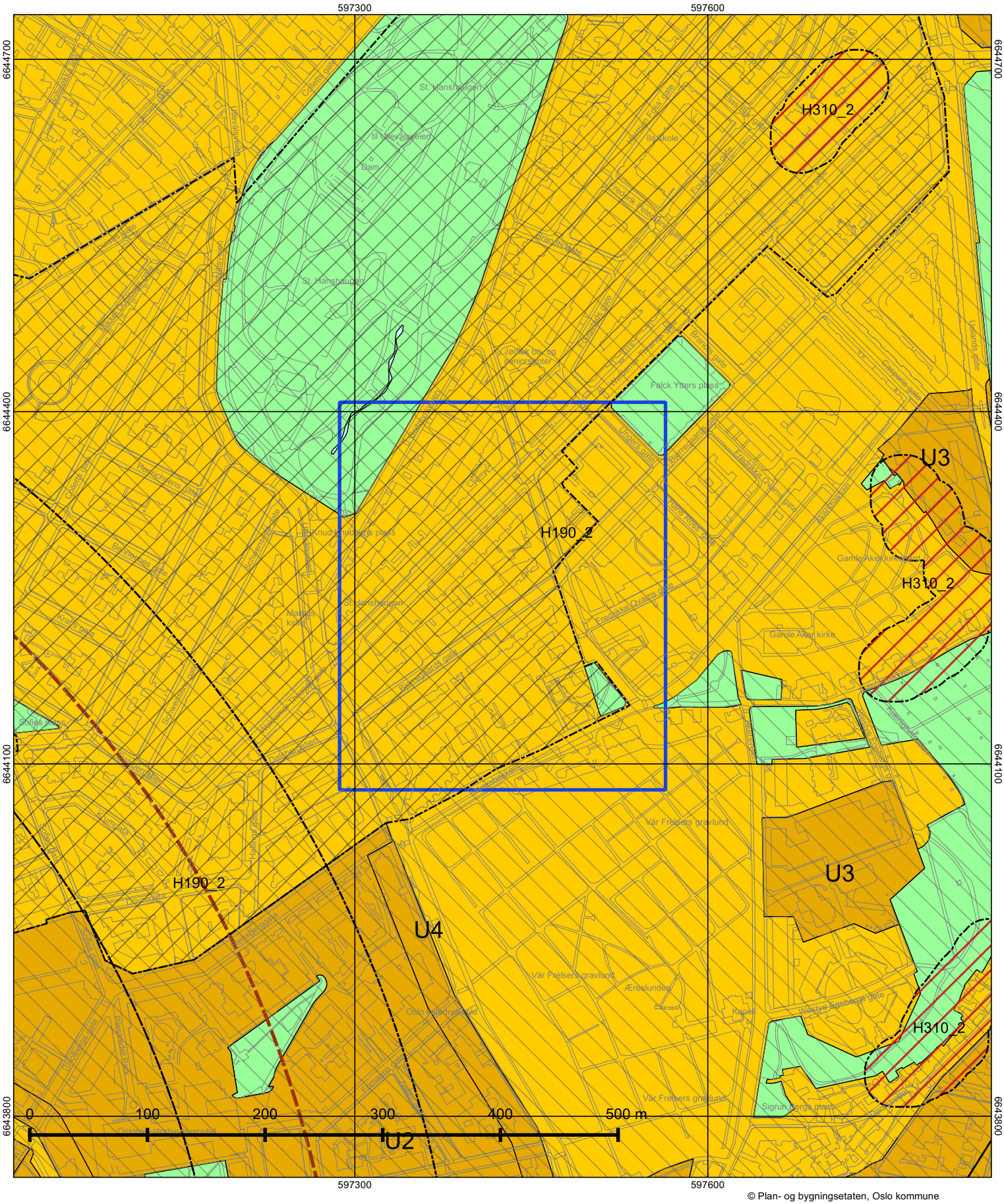
Kristin Tveit
Seksjonsleder


597450
218/43
26C
26B
24
11A
11B
12B
24A
9B
218/171
22B
218/64
24B
218/204
218/63
24C
9A
6644250
6644250
5
20B
18B
18C
218/62
22A
7
218/170
20
218/60
17B
17A
17C
218/168
218/58
18A
15A
15B
218/59
218/56
16B
16A
15C
13A
218/54
12B
14
15D
10
11A
218/55
13B
218/57
218/41
12A
6644200
6644200
9A
13C
597400
218/53
597450
8B
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 14.04.2026 Målestokk 1: 500


597300
597400
597500
6644400
6644300
6644200
6644100
Bergstien
Bjerregaards gate
St. Hanshaugen
Fredrikke Qvams gate
Geitnyrsveien
Ullevålsveien (RV162/RS171GO)
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
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-2265, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
Maks. T-BRA = 12
S-4091, 9.6.0
Se reg.best.
Bygg A
Bygg C
Byggegrense
Ges.c+60.0°
Gr. for underjordisk anlegg
Maks. ges. / bleneh. k 65.0°
Maks. ges. k 68.0°
Maks.- møneh. k 74.0°
Maks. ges. k 68.0°
Maks. møneh. k 74.0°
Fellesareal (parkering/avfallsrom)
S-1795, 5.12.7
Bolig/barnehage/administrasjon/kontor
S-4753, 18.12.
se reg.best.
Endret par.3,vedt.1
Friområde
S-2255, 28.7.77
Vedt.7.3.44(S-171GO)
S-171GO.4.6.42.N.B.I
Fortau
Rampe
Gr. for beb.
Kjørefelt
Fortau
Fortau
Fortau

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155943/86530387
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, 20883, 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.

Bjerregaards gate 20

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	3 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Prix Waldemar Thranesgate	1 min
Iceland Mat St. Hanshaugen	2 min

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

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	4 min
Apotek 1 St. Hanshaugen	2 min
Kiellands plass Vinmonopol	9 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

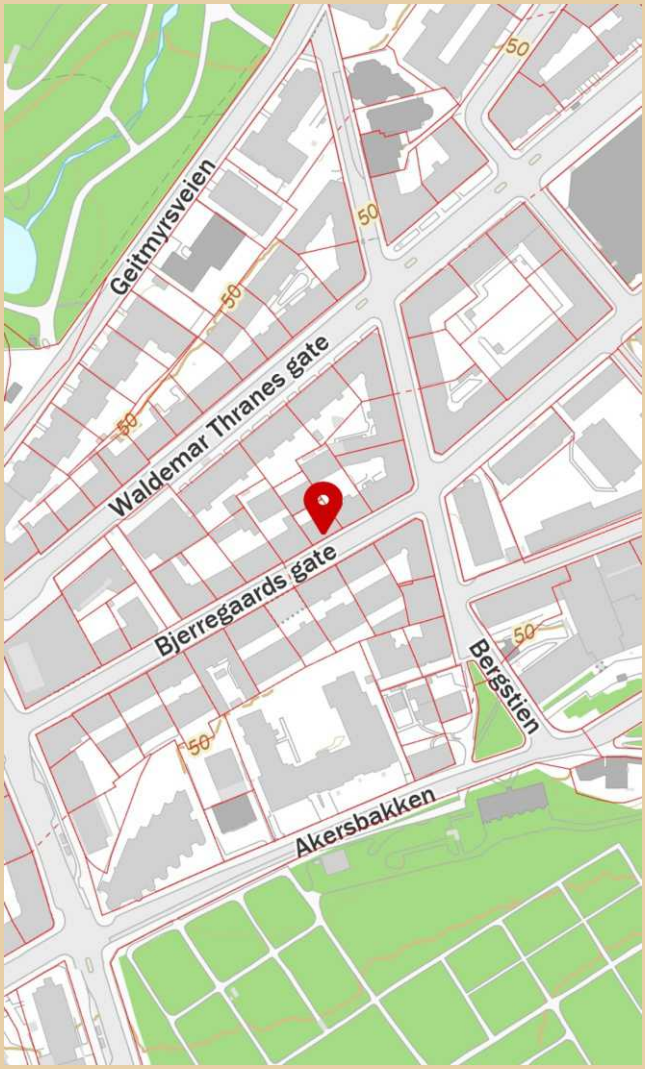
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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

Bjerregaards gate 20

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	3 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Prix Waldemar Thranesgate	1 min
Iceland Mat St. Hanshaugen	2 min

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

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	4 min
Apotek 1 St. Hanshaugen	2 min
Kiellands plass Vinmonopol	9 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

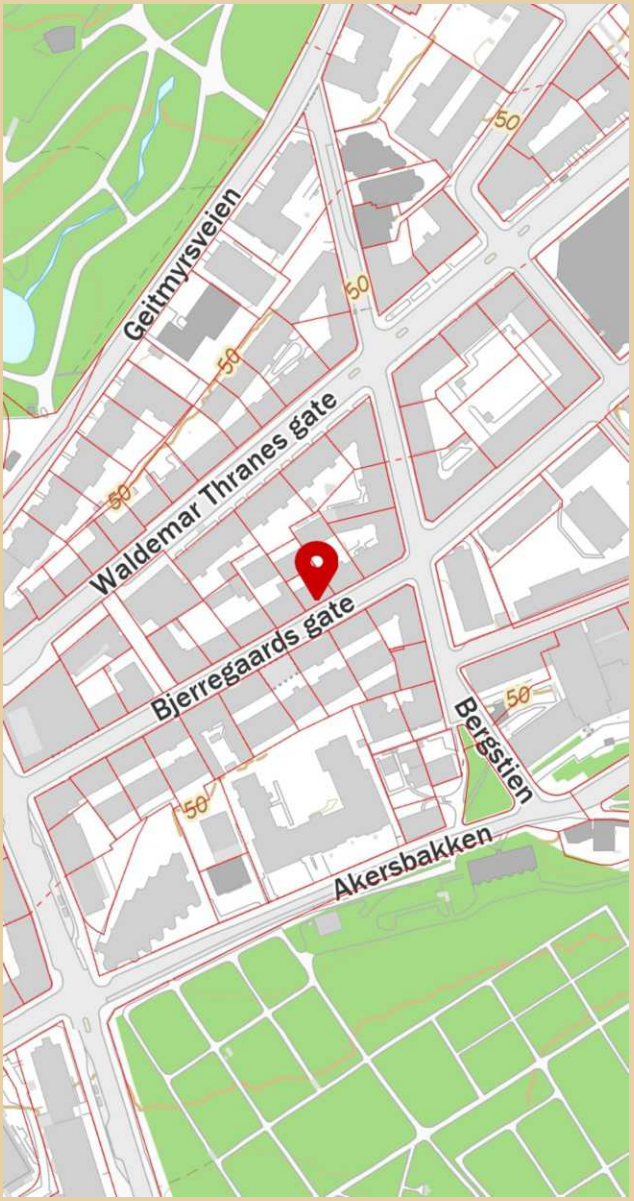
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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

Bjerregaards gate 20

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skole	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjerregårds gate 28 - 11666	2 min
Bjerregårds gate 28 - 11667	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	3 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

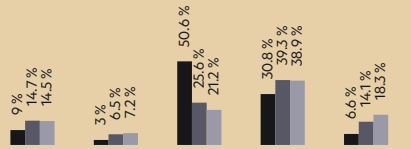
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Prix Waldemar Thranesgate	1 min
Iceland Mat St. Hanshaugen	2 min

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

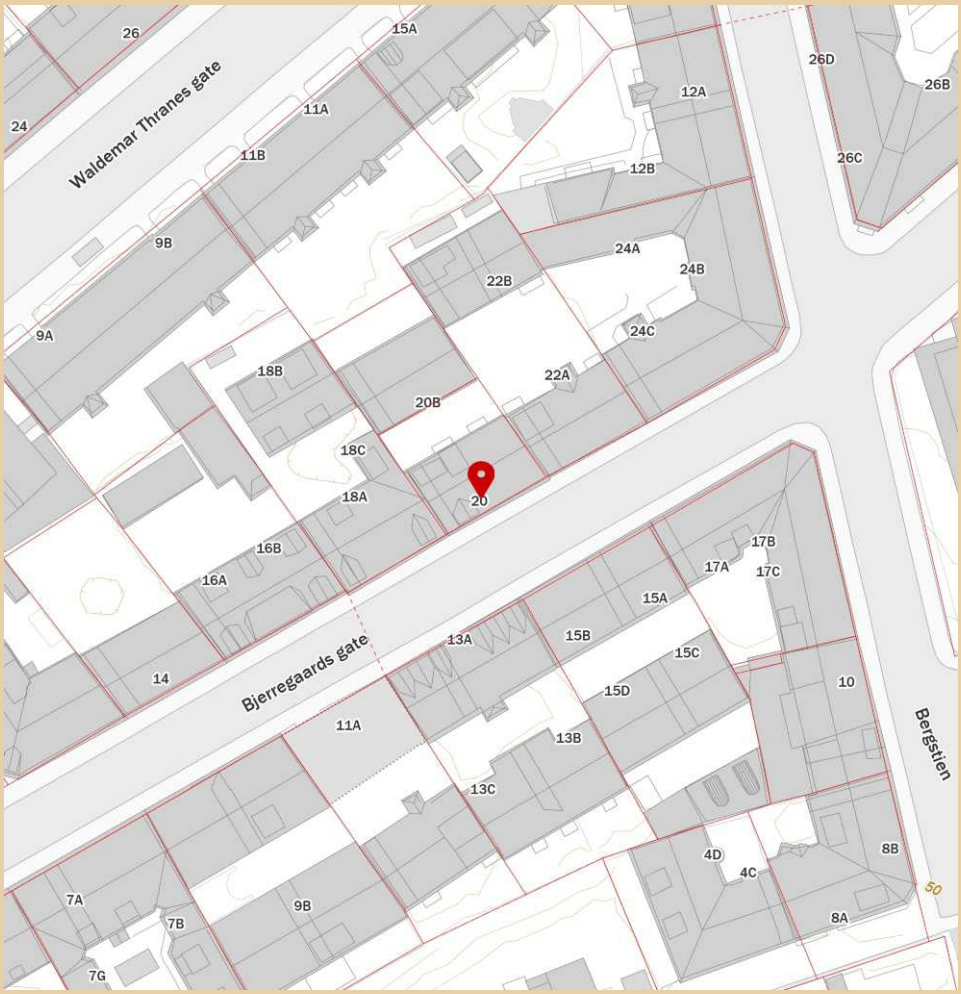
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjerregaards gate 20, 0172 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 62, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260140

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Felix Green

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 458 09 471

E-post: felix.green@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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