

Bjørn Farmanns gate 16



Velkommen til

Bjørn Farmanns gate 16



Salgsoppgaven produsert 8. juni 2025

SKILLEBEKK/FROGNER

Delikat og innbydende 2-roms | Bad, kjøkken og overflater 2022 | "Alt" inkl. i felleskost | Heis | Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	4 850 000,-
Fellesgjeld	16 838,-
Omkostninger	123 000,-
Totalpris	4 989 838,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 301,-
BRA-i	36 kvm
Totalt BRA	39 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1960
Megler	Amalie Marthinsen
Telefon	472 00 032
E-post	a.marthinsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Amalie Marthinsen v/Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Bjørn Farmanns gate 16! Leiligheten ligger attraktivt til på Skillebekk hvor man har adkomst til det meste av bymessige fasiliteter. Her er det gangavstand til både treningssenter, matvarebutikk, restaurant, apotek, kollektivtrafikk m.m.

- Svært delikat 2-roms leilighet oppgradert i nyere tid
- Nytt kjøkken, bad m.m. i 2022
- Vender i sin helhet mot rolig bakgård
- Generøs takhøyde
- Lave felleskostnader
- Varmtvann, fyring, TV og internett inkl. i felleskost.
- Perfekt førstegangskjøp
- Heisadkomst
- Tilbaketrukket i grønne og frodige omgivelser
- Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon
- Få minutters gange til Solli Plass, Bygdøy Allé og Frognerveien

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

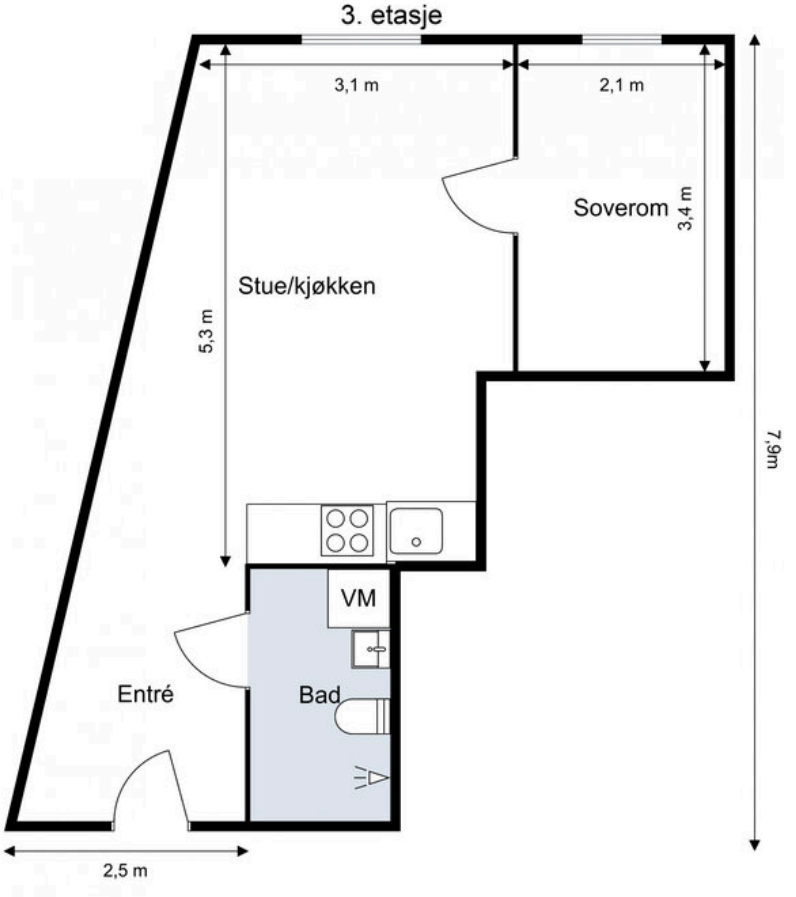
BRA-i:	36 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	39 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, bad, soverom, stue/kjøkken.
Total BRA: 36 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Bjørn Farmanns gate 16 0271 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet




divine moments


divine moments













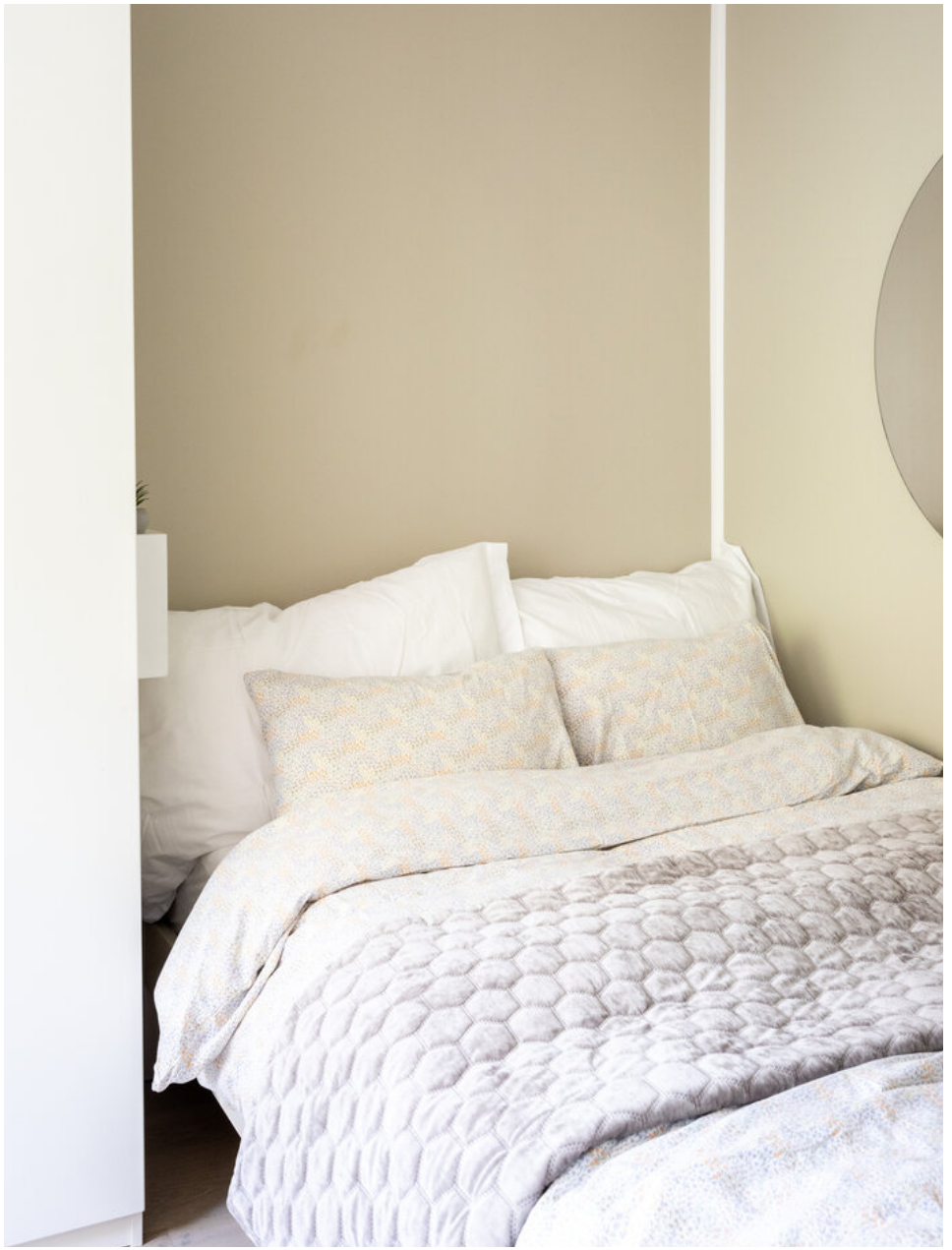








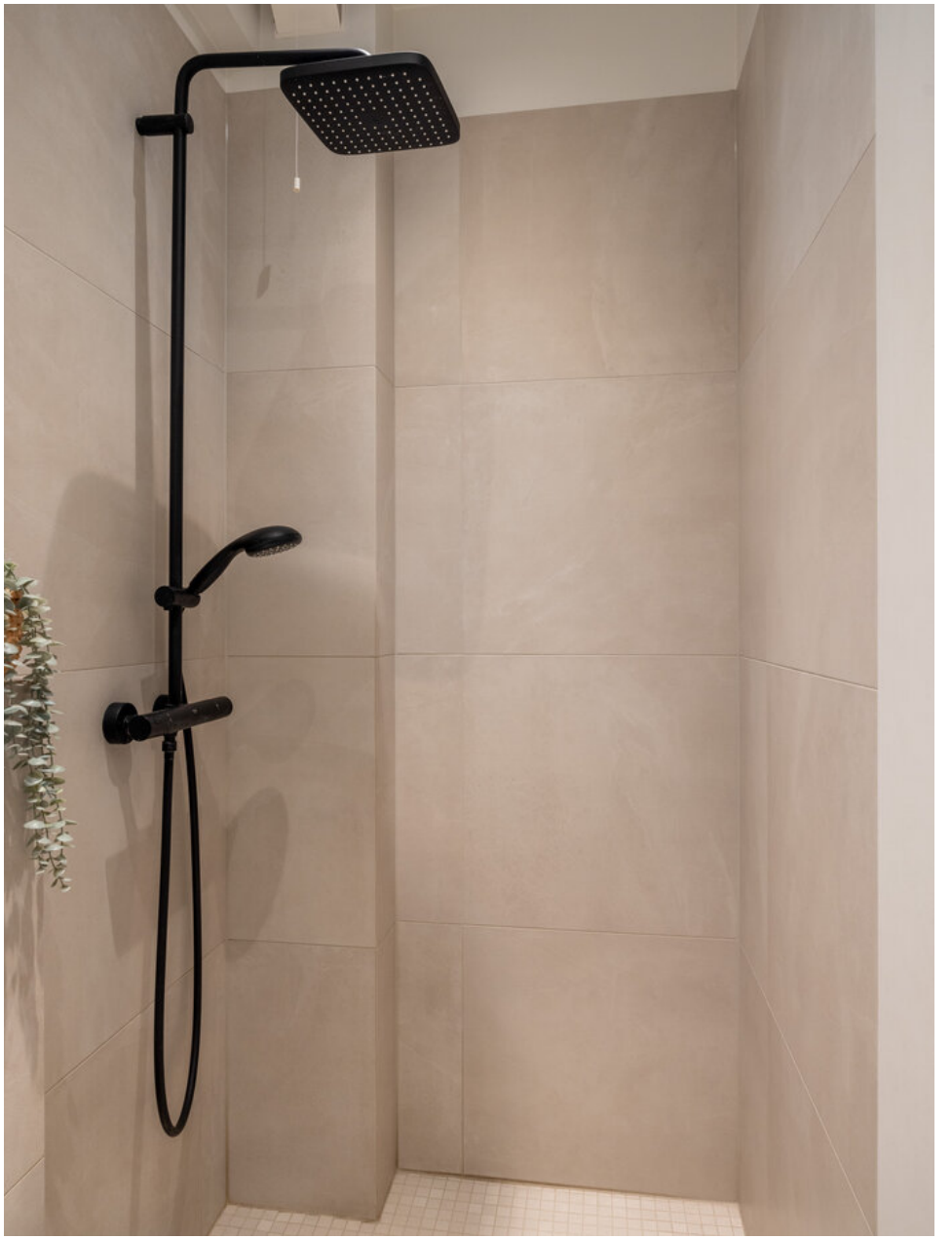
















Informasjon

Bjørn Farmanns gate 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0195/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bjørn Farmanns gate 16, 0271 OSLO
Gnr 211, bnr 12, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Thea Karoline Faye-Lund

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
16 838,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 866 838,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 650,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 989 838,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 002 538,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 39 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, bad, soverom, stue/kjøkken.

Total BRA: 36 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det med følger en kjellerbod på ca. 3,5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Velkommen til Bjørn Farmanns gate 16! En svært flott og delikat 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Skillebekk. Leiligheten er oppgradert i nyere tid med blant annet nytt gulv, kjøkken, bad, overfaltebehandling m.m. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med smakfulle farge- og materialvalg. Her kan du flytte rett inn!

ENTRÈ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Garderobeløsningen er tilpasset på en meget god måte for maksimal plassutnyttelse.

LYS STUE:
Lys og tiltalende stue og spiseplass. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Overflatene er malt i en delikat beige tone og det er lagt en flott eikeparkett på gulv. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler for å skape ditt drømmehjem. Takhøyde er målt til 2,85 m.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Innbydende og stilrent Kvik kjøkken fra 2022 hvor kjøkkeninnredningen består av hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med planlimt vaskekum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert induksjonstopp m/kullfilterventilator, oppvaskmaskin, stekeovn og kombinert kjøl/frys. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass.

SOVEROM:
Innbydende og hyggelig soverom hvor det er plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en dus beigetone som skaper en lun stemning. Videre er det god mulighet for oppbevaring i romslig garderobeskap.

BADEROM:
Pent baderom med elektrisk gulvvarme. Det er flis gulv, vegger med malte plater og malt himling med innfelt downlights. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med dusjgarnityr. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 3 kvm, merket med nr. 301.

ØVRIG INFORMASJON:
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør, prod. 2018.
Vinduer: Vinduer med 2-lags energiglass, prod. 2014.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.

Oppvarming: Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > Ventilasjon > Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget
- Kjøkken > Avtrekk > Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg > Sikringene er i et eget rom i felles gang som ikke er låst. Inne i rommet er det samlet sikringer til flere leiligheter. Det er berøringsfare på flere av sikringene som ikke nødvendigvis kun tilhører denne leiligheten. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning

Parkering

Sameiet har 5 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste og regler vedtatt av styret.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Bygningen ble bygget i 1960. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2014 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.
2014:
- TGR-Elektro: Renovering av kjøkken og oppgradering av sikringer i 2014.
- Nye vinduer i stue og på soverom. Utført av Byggimport & Service AS
2018:

- Gangen overflateoppusset med nye gulvfliser, malte vegger og nytt garderobeskap.
2022:
- Pusset opp baderommet, arbeider utført av utført av Fornebu Håndverk, SmartVVS AS og ADR-Elektro AS.
- ADR Elektro AS: Nytt bad, kjøkken, stue og soverom. Alt elektrisk oppgradert og skiftet ut. Noe oppgraderinger av det elektriske i gangen.
- Bad og kjøkken med nytt rørsystem(rør-i-rør). Utført av SmartVVS.
- Ny eikeparkett i stue/kjøkken og på soverom utført av Fornebu Håndtverk.
- Montert nytt kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2022 utført av Fornebu Håndverk, SmartVVS AS og ADRElektro AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2022 utført av SmartVVS AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2022 utført av SmartVVS AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har gjennomført flere tiltak: 2025: Vedlikehold av heis gjennomført og fasaden er under oppsussing på nåværende tidspunkt 2024: Fellesoppgang malt og spilevegger satt opp 2023: Korridorer pusset opp med nye lamper, himlinger og maling 2021: Ny heis monternt og lekasje i kjeller reparert 2020: Ladekabler installert 2019: Nytt vaskerom etablert og nye boder bygget etter fjerning av oljetank 2018: Rekkverk i 6.etasje reparert. Ny branndør ved baktrapp, oppganger og alle leiligheter installert. Ny portelefon installert 2017: Nye porttelefoner i alle leiligheter installert og målere installert i fellesarealer 2016: Nye vinder installert i fellesarealer 2015: Reperasjon av takpapp 2014: Soilrør sjekket og funnet OK

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TGR-Elektro: Renovering av kjøkken og oppgradering av sikringer i 2014. ADR Elektro AS: Totalrenovering bad, kjøkken, stue og soverom. Alt elektrisk oppgrader og skiftet ut. Noe oppgraderinger av det elektriske i gangen. Arbeidet ble utført i 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- 2022

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad og kjøkken med nytt rørsystem(rør-i-rør). Utført av SmartVVS AS i 2022

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Beskriv: 2019: Nytt jordvarmeanlegg installert. Oljefyr og oljetank fjernet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Ny eikeparkett i stue/kjøkken og på soverom utført av Fornebu Håndtverk 2018: Ny ingangsdør og porttelefon i regi av sameiet. Gangen overflateoppusset med nye gulvfliser, malte vegger og nytt garderobeskap. 2014: Nye vinduer i stue og på soverom. Utført av Byggimport & Service AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: 2021:Jordfeil i varmekabler oppdaget . Rettet opp i 2022 ved totalrenovering av badet. 2025: Badet har rør-i-rør system med en lekkasjeventil montert under fordelerskapet. Ventilen er funksjonell, men stikker litt ut av veggen. Det er også åpent mellom veggen under fordelerskapet og under vasken (Der veggen møter flisene). Ventilen skal rettes opp og åpningen skal tettes. Arbeidet er planlagt utført i Juni 2025.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. Beskriv: 2021: Lekkasje fra innkjørsel til kjeller. Ble reparert og tettet i regi av sameiet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: 2015: Fasaden er under oppussing i regi av sameiet på nåværende tidspunkt for å rette opp sprekker og male i fasaden. 2015: Takpapp reparert i regi av sameiet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Beskriv: Jordfeil i varmekabler som beskrevet under punkt 11, som nå er rettet opp.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: Liten sprekk i veggen under fordelingsskapet pga en skjev ventil, som beskrevet i punkt 11. Arbeidet er planlagt utbedret i Juni 2025.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: Nabo i 5.etasje har hatt tilfeller av sølvkre. To sølvkre oppdaget ved to ulike anledninger i denne leiligheten. Ingen sølvkre sett etter badet ble totalrenovert i 2022.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja. Beskriv: Fasaden er under oppussing i Bjørn Farmanns Gate 14 på nåværende tidspunkt. Bakgården til Drammensveien 72 under renovering på nåværende tidspunkt. Noe byggestøy.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1960. Bygningen antas fundamentert til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med plater e.l.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende følger ikke med handelen:
- 2 x flowerpot lamper på kjøkkenet over komfyr
- Louis Poulsen PH 5 taklampe i gangen

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

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

Adgang til utleie

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

Styret ved forretningsfører skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden. Leietaker skal av seksjonseier gjøres kjent med sameiets vedtekter og
ordensregler.
Korttidsutleie er kun tillatt inntil 60 dager per år jf esl. § 24, 7 ledd.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2378 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 301,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag 178,-
Bredbåndsavgift 229,-
Trappevasktillegg 125,-
Felleskostnader 1.769,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet, varmtvann, fyring, drift og vedlikehold,

felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 216 346,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 865 382,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bjørn Farmannsgt. 16 sameie har avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Andre tjenester fra Telia kan bestilles direkte fra leverandør og faktureres direkte til den enkelte.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET BJØRN FARMANNSGT. 16, orgnr. 994284002

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 8.9.1986. Sameiet består av 41 boligseksjoner. Reseksjonert sist pr 15.08.2019.
Sameiet omfatter eiendommen Bjørn Farmanns gate 16 med Gnr 211, Bnr 12 i Oslo kommune.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 har egen vaktmestertjeneste . Det er Gårdreform som kan treffes på tlf. 22 38 38 38.
Vaktmestertjenesten ivaretar oppgavene knyttet til plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold. Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 har avtale om renholdstjeneste av trapper, trappegang, vaskerom og korridorer. Vask skjer 1 gang i uken og utføres av Papillon rengjøring.

NØKLER OG SKILT

Eiendommen har systemnøkler til ytterdører og fellesarealer- Det er anledning til å benytte systemnøkler også til leiligheter etc. Systemnøkler må bestilles hos styreleder. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Ellen Jacobsen -på mail : ellenjacobsen88@gmail.com. Styret har vedtatt å ta kr. 500,- pr. skilt.

VASKERI

Sameiet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren. Dette kan brukes for en avgift av kr. 600,- på halvår. Styreleder kontaktes ved forespørsel om dette.

ARBEID I 2025

Vedlikehold av heishus og oppussing/maling av det grå partiet på fasaden mot Bjørn Farmannsgate, arbeidet utføres våren/sommeren 2025.

STYRETS ARBEID DE SISTE ÅRENE

2024 Malt trappeoppgang og spilevegger satt opp.
2023 Korridorer opppusset med nye lamper, himling og malt.,
2022 Lufteanlegg kjøkken, oppgradert med nye vifter
2021 Ny heis innstallert, Lekkasje fra innkjørsel til kjeller reparert / tettet.

2020 Ladekabler innstallert
2019 Nytt jordvarmeanlegg installert . Nytt vaskerom etablert, Oljefyr og oljetank fjernet og nye boder bygget der tanken var.
2018 Nye porttelefoner installert. Nye dører i brannklasse B 30 til alle leiligheter, baktrapp og oppganger innstallert- Rekkverk i 6 etg reparert.
2017 Nye porttelefoner installert, Nye målere innstallert i fellesarealer.
2016 Nye vinduer i nesten alle leiligheter innstallert og i fellesarealer (oppgangen)
2015 Reparasjon av takpapp.
2014 Sjekket soilrør og funnet OK:

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 16 838,-pr. 02.06.2025

Lånenummer: 94927036759, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 7.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 243
Saldo per 02.06.2025: 687.530,-
Andel av saldo: 16.839,-
Første termin/første avdrag: 15.09.2020 (siste termin 15.08.2045)

Fellesformue

Kr 17 149,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 172.760 ,-. I 2025 er det budsjettert med et underskudd på kr. -34.534,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold kan kun skje etter tillatelse fra styret. Beboere som har fått tillatelse til dyrehold plikter å innrette seg
slik at dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved gjentatte klager på dyreholdet kan styret inndra
tillatelsen.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3346309

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 624 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt

seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Bjørn Farmanns gate 16 – En svært attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i rolige og grønne omgivelser, samtidig som du bor "midt i smørøyet" med gangavstand til alt av bymessige fasiliteter.

Her bor du også i gangavstand til Karl Johans gate og Bogstadveien – Oslos mest populære handlegate med et rikt utvalg av butikker, spisesteder og underholdning. Like i nærheten finner du Vika Terrassen, et bilfritt byrom med kino, museum, kaféer, restauranter og motebutikker. Solli plass, Tjuvholmen/Aker brygge og Nasjonaltheteret er blant knutepunktene du når du på få minutter til fots.

For rekreasjon og friluftsliv ligger Slottsparken, Frognerparken og Hydroparken en kort spasertur unna, mens Frognerkilen og Bygdøy byr på flotte sykkel- og turstier. Treningssenteret SATS Solli plass er lett tilgjengelig, og dagligvarehandelen kan gjøres hos Kiwi, Bunnpris, Joker og Meny.

Området har utmerkede kollektivforbindelser med buss, trikk og T-bane. 21-bussen stopper like ved, mens trikkelinjene 11, 12, 13 og 19 samt bussene 30 og 31 har holdeplasser i nærheten. Nationaltheatret stasjon, kun en kort spasertur unna, gir tilgang til alle T-banelinjer, tog og Flytoget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.10.1966.

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

Følgende arbeid er blitt gjort på eiendommen:
- 25.05.2021: Ferdigattest for etablering av energipark
- 03.10.2022: Ferdigattest for modernisering av heis

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende

serviceformål, S-1949. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Ingen pågående plansaker i området:

Pågående byggesaker i området:
Drammensveien 72 - Bruksendring til helseklinikk og fasadeendring - Summit by Hopstock helse
Saksnummer: 202317545 - Byggesak
Mottatt sak: 24.11.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Bjørn Farmanns gate 10 - Endring av bærende konstruksjon
Saksnummer: 201216960 - Byggesak
Mottatt sak: 21.12.2012
Status: Tillatelse gitt

Leiv Eirikssons gate 1 - Oppføring av balkong
Saksnummer: 201613465 - Byggesak
Mottatt sak: 08.09.2016
Status: Tillatelse gitt

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/12/18:
13.01.1917 - Dokumentnr: 912479 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1930 - Dokumentnr: 902299 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg
Rettighetshaver: Drammensvn 70 C
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1930 - Dokumentnr: 902300 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg
Rettighetshaver: Bjørn Farmannsgt 14
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1930 - Dokumentnr: 902301 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles gårdsplass
Rettighetshaver: drammensvn 70 C
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1957 - Dokumentnr: 309095 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1959 - Dokumentnr: 501668 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1959 - Dokumentnr: 502285 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2025 - Dokumentnr: 597750 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.09.1986 - Dokumentnr: 55393 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 259/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 41 SEKSJONER

15.08.2019 - Dokumentnr: 941003 - Reseksjonering
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 259/10284
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 43 801,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging (fratrukket veil. stylist) kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 820,-

Samlet skal selger betale kr. 138 711,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2025

Megler

Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Bjørn Farmanns gate 16

Bjørn Farmanns gate 16

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**15 min**
812 elever, 47 klasser	1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**15 min**
611 elever, 35 klasser	1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**6 min**
412 elever, 30 klasser	2.4 km
Oslo Handelsgymnasium	**12 min**
816 elever, 33 klasser	1 km
Wang Toppidrett	**13 min**
18 klasser	1.1 km

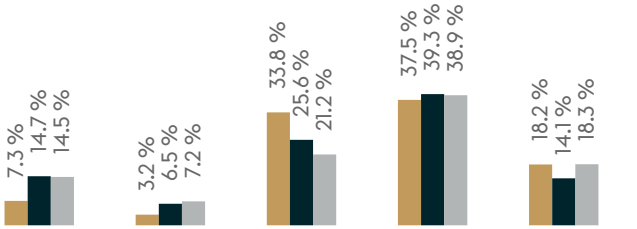
Offentlig transport

Skillebekk	**3 min**
Linje 13	0.3 km
Frogner kirke	**8 min**
Linje 30, 31	0.6 km
Nationaltheatret stasjon	**18 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.6 km
Nationaltheatret	**18 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.6 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.3 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ...	**5 min**
27 barn	0.4 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år)	**6 min**
35 barn	0.5 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	**5 min**
122 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Reichweins plass balløkke	10 min
Trafotaket streetbasketanlegg	10 min
SATS Solli plass	9 min
Studio Jobbsprek	14 min

«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Faye-lund, Thea Karoline	9578-5998-4-862189	2025-06-03 15:10:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. jun. 2025

Oppdragsnummer
20-0195/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørn Farmanns gate 16, 0271 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Thea Faye-Lund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. august 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3346309
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2022 utført av Fornebu Håndverk, SmartVVS AS og ADR-Elektro AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2022 utført av SmartVVS AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2022 utført av SmartVVS AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har gjennomført flere tiltak: 2025: Vedlikehold av heis gjennomført og fasaden er under oppsussing på nåværende tdspunkt 2024: Fellesoppgang malt og spilevegger satt opp 2023: Korridorer pusset opp med nye lamper, himlinger og maling 2021: Ny heis monternt og lekasje i kjeller reparert 2020: Ladekabler installert 2019: Nytt vaskerom etablert og nye boder bygget etter fjerning av oljetank 2018: Rekkverk i 6.etasje reparert. Ny branndør ved baktrapp, oppganger og alle leiligheter installert. Ny portelefon installert 2017: Nye porttelefoner i alle leiligheter installert og målere installert i fellesarealer 2016: Nye vinder installert i fellesarealer 2015: Reperasjon av takpapp 2014: Soilrør sjekket og funnet OK

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TGR-Elektro: Renovering av kjøkken og oppgradering av sikringer i 2014. ADR Elektro AS: Totalrenovering bad, kjøkken, stue og soverom. Alt elektrisk oppgrader og skiftet ut. Noe oppgraderinger av det elektriske i gangen. Arbeidet ble utført i 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad og kjøkken med nytt rørsystem(rør-i-rør). Utført av SmartVVS AS i 2022

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 2019: Nytt jordvarmeanlegg installert. Oljefyr og oljetank fjernet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Ny eikeparkett i stue/kjøkken og på soverom utført av Fornebu Håndtverk 2018: Ny ingangsdør og porttelefon i regi av sameiet. Gangen overflateoppusset med nye gulvfliser, malte vegger og nytt garderobeskap. 2014: Nye vinduer i stue og på soverom. Utført av Byggimport & Service AS

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: 2021:Jordfeil i varmekabler oppdaget . Rettet opp i 2022 ved totalrenovering av badet. 2025: Badet har rør-i-rør system med en lekkasjeventil montert under fordelerskapet. Ventilen er funksjonell, men stikker litt ut av veggen. Det er også åpent mellom veggen under fordelerskapet og under vasken (Der veggen møter flisene). Ventilen skal rettes opp og åpningen skal tettes. Arbeidet er planlagt utført i Juni 2025.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 2021: Lekkasje fra innkjørsel til kjeller. Ble reparert og tettet i regi av sameiet.

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

Ja

Beskriv: 2015: Fasaden er under oppussing i regi av sameiet på nåværende tidspunkt for å rette opp sprekker og male i fasaden. 2015: Takpapp reparert i regi av sameiet

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

Beskriv: Jordfeil i varmekabler som beskrevet under punkt 11, som nå er rettet opp.

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

Beskriv: Liten sprekk i veggen under fordelingsskapet pga en skjev ventil, som beskrevet i punkt 11. Arbeidet er planlagt utbedret i Juni 2025.

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

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

Beskriv: Nabo i 5.etasje har hatt tilfeller av sølvkre. To sølvkre oppdaget ved to ulike anledninger i denne leiligheten. Ingen sølvkre sette etter badet ble totalrenovert i 2022.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: 2025: Takstmann påpekt ventil/sprekk i veggen og åpning mellom 2021: Jordfeil på varmekabler, som beskrevet i punkt 11.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2014

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

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

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

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

Beskriv: Fasaden er under oppussing i Bjørn Farmanns Gate 14 på nåværende tidspunkt. Bakgården til Drammensveien 72 under renovering på nåværende tidspunkt. Noe byggestøy

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

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

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

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Fjernet i 2019

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0195/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Faye-lund, Thea Karoline	2025-06-03

Identifikasjon

bankID Faye-lund, Thea Karoline

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Bjørn Farmanns gate 16, 0271 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 12, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 08.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-2968 **Referansenummer:** SP1123

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Bjørn Farmanns gate 16, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 12
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Bjørn Farmanns gate 16, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 12
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1960. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2014 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2014:
- Nye vinduer i stue og på soverom. Utført av Byggimport & Service AS.
- TGR-Elektro: Renovering av kjøkken og oppgradering av sikringer i 2014.

2018:
- Gangen overflateoppusset med nye gulvfliser, malte vegger og nytt garderobeskap.

2022:
- Fullstendig oppusset baderommet, arbeider utført av utført av Fornebu Håndverk, SmartVVS AS og ADR-Elektro AS.
- ADR Elektro AS: Totalrenovering bad, kjøkken, stue og soverom. Alt elektrisk oppgradert og skiftet ut. Noe oppgraderinger av det elektriske i gangen. Arbeidet ble utført i 2022.
- Bad og kjøkken med nytt rørsystem(rør-i-rør). Utført av SmartVVS.
- Ny eikeparkett i stue/kjøkken og på soverom utført av Fornebu Håndtverk.

Sameiet har gjennomført flere tiltak:
2025: Vedlikehold av heis gjennomført og fasaden er under oppsussing på nåværende tdspunkt
2024: Fellesoppgang malt og spilevegger satt opp
2023: Korridorer pusset opp med nye lamper, himlinger og maling
2021: Ny heis monternt og lekasje i kjeller reparert
2020: Ladekabler installert
2019: Nytt vaskerom etablert og nye boder bygget etter fjerning av oljetank
2018: Rekkverk i 6.etasje reparert. Ny branndør ved baktrapp, oppganger og alle leiligheter installert. Ny portelefon installert
2017: Nye porttelefoner i alle leiligheter installert og målere installert i fellesarealer
2016: Nye vinder installert i fellesarealer
2015: Reperasjon av takpapp
2014: Soilrør sjekket og funnet OK.

Opplysninger vedr. oppgraderinger er gitt av eier på befaringsdagen og hentet fra egenerklæringsskjema.

Tilstandsgrad 3 på det elektriske ligger på felles sikringsrom som anses å være sameiets ansvar.

Selveierleilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1960. Bygningen antas fundamentert til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med plater e.l.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gang: 2,84 m, soverom; 2,86 m og stue/kjøkken til: 2,85 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med dusjgarnityr. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp m/kullfilterventilator, oppvaskmaskin, stekeovn og kombinert kjøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

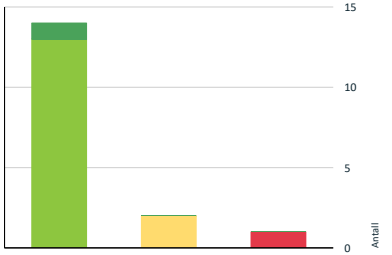
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bjørn Farmanns gate 16, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 12
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

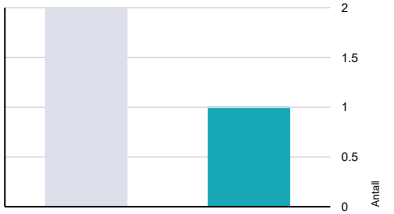
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
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



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1960

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass, prod. 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør, prod. 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1960. Bygningen antas fundamentert til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med plater e.l.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gang: 2,84 m, soverom; 2,86 m og stue/kjøkken til: 2,85 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger i 3. etasje, og risikoen for forhøyet radon anses lav. Måling er ikke påkrevd, men kan utføres av kjøper for trygghet.

TG 1 Innvendige dører

Bjørn Farmanns gate 16, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 12
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Glatte innerdører. Formpressede innerdør med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med dusjgarnityr. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

- Det registreres ufagmessig og uferdige flisarbeider under servantinnredning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg brukt som tettesjikt. Belegget er ført godt opp langs kanten og ned under klemring i plastsluket.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp m/kullfilterventilator, oppvaskmaskin, stekeovn og kombinert kjøl/frys.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene.

- Bør vurderes lufteluker i vegg.

Bjørn Farmanns gate 16, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 12
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer.

TG 3 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.

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

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

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.
   2022 TGR-Elektro: Renovering av kjøkken og oppgradering av sikringer i 2014. ADR Elektro
   AS: Totalrenovering bad, kjøkken, stue og soverom. Alt elektrisk oppgrader og skiftet ut. Noe oppgraderinger av det elektriske i gangen. Arbeidet ble utført i 2022. Hentet fra egenerklæringsskjema.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

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

Bjørn Farmanns gate 16, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 12
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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?
    Ja

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

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?
    Nei

Generell kommentar

Sikringene er i et eget rom i felles gang som ikke er låst. Inne i rommet er det samlet sikringer til flere leiligheter. Det er berøringsfare på flere av sikringene som ikke nødvendigvis kun tilhører denne leiligheten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Bjørn Farmanns gate 16, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 12
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

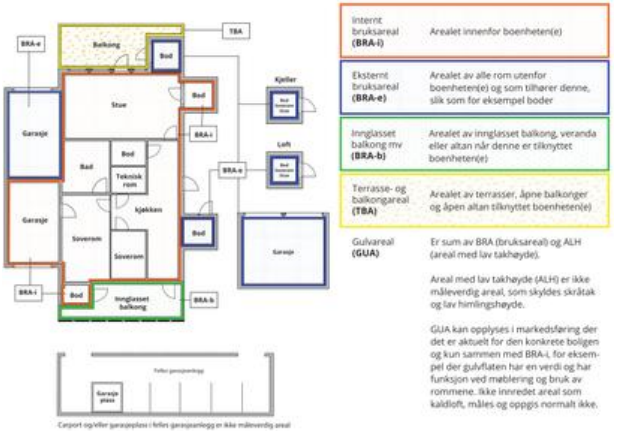
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	36			36	
Kjeller		3		3	
SUM	**36**	**3**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar
Fellesareal:

- Felles vaskekjeller.
- En kjellerbod på ca. 3,5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

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

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	36	0

Bjørn Farmanns gate 16, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 12
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Thea Karoline Faye-Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	12		18	622.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørn Farmanns gate 16, 0271 Oslo

Hjemmelshaver
Thea Karoline Faye-Lund

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16	259 / 10284	OBF	994284002

Felles formue
Kr. 16 984 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 693 474 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Bjørn Farmanns gate 16, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 12
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjørn Farmanns gate 16, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 12
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 retninglinjer 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannetekniske 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.

Bjørn Farmanns gate 16, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 12
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/SP1123

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 02.06.25 Side 1 av 2

Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16
Bjørn Farmanns gate 16
0271 OSLO

Vår ref.: 514/18
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Thea Karoline Faye-Lund

Fødselsdato eier: 16.03.1988

Organisasjonsnr: 994 284 002
Seksjonsnr: 18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 301**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	178
	Bredbåndsavgift	229
	Trappevasktillegg	125
	Felleskostnader	1 769

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	16 838	Gjeld siste årsoppg.:	16 984
Klient ajourf. lån:	686 435	Klient gj. s. årsoppg.:	693 474

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94927036759, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 7.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 243
Saldo per 02.06.2025: 687 530
Andel av saldo: 16 839
Første termin/første avdrag: 15.09.2020 (siste termin 15.08.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Gunnar Åsnes
Adresse: Bjørn Farmannsgate 16
Postnr/-sted: 0271 OSLO
E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	16 984	Andre inntekter:	559
Annen formue:	17 149	Utgifter:	1 349		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1960
Gårds/bruksnr:	211/12 - seksjon:18
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3346309

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 02.06.25 Side 2 av 2

Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16
Bjørn Farmanns gate 16
0271 OSLO

Vår ref.: 514/18
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Thea Karoline Faye-Lund

Fødselsdato eier: 16.03.1988

Organisasjonsnr: 994 284 002

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	59

Fasiliteter:

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 har egen vaktmestertjeneste . Det er Gårdreform som kan treffes på tlf. 22 38 38 38
Vaktmestertjenesten ivaretar oppgavene knyttet til plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold.

Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 har avtale om renholdstjeneste av trapper, trappegang, vaskerom og korridorer. Vask skjer 1 gang i uken og utføres av Papillon rengjøring.

NØKLER OG SKILT
Eiendommen har systemnøkler til ytterdører og fellesarealer- Det er anledning til å benytte systemnøkler også til leiligheter etc- Systemnøkler må bestilles hos styreleder.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Ellen Jacobsen -på mail : ellenjacobsen88@gmail.com
Styret har vedtatt å ta kr. 500,- pr. skilt.

PARKERING
Sameiet har 5 parkeringsplasser som leies ut etter regler vedtatt av styret.

VASKERI
Sameiet har egent fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren. Dette kan brukes for en avgift av kr. 600,- på halvår. Styreleder kontaktes ved forespørsel om dette.

TV OG BREDBÅND
Bjørn Farmannsgt. 16 sameie har avtale med Telia fom kollekstivavtale for bredbånd. Dette er inkl. i felleutgiftene.
Andre tjenester fra Telia kan bestilles direkte fra leverandør og faktureres direkte til den enkelte.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

KORTTIDSUTLEIE
Begrenset til 60 dager i løpet av året, jfr. vedtak på årsmøtet 2020
Gården har heis.

Annen informasjon:

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BJØRN FARMANNSGT. 16

Vedtatt i årsmøte
Den 26. mai 2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 8.9.1986. Reseksjonert sist pr 15.08.2019.

Sameiet omfatter eiendommen Bjørn Farmanns gate 16 med Gnr 211, Bnr 12 i Oslo kommune.

Sameiet består av 41 boligseksjoner. Ved sammenslåing av seksjoner, kan styret oppdatere oppgitt antall seksjoner i vedtektene uten forutgående årsmøtebehandling.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

2.5 Utleie

Styret ved forretningsfører skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden. Leietaker skal av seksjonseier gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler.

Korttidsutleie er kun tillatt inntil 60 dager per år jf esl. § 24, 7 ledd.

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.7 Parkeringsplasser og boder

På eiendommen er det opparbeidet 8 parkeringsplasser. 4 plasser disponeres av sameiet og leies ut, 4 plasser disponeres av overdragerne. Parkeringsplassene leies ut til seksjonseiere etter ansiennitetsprinsippet. Parkeringsplassene følger ikke boligseksjonen ved eierskifte. Styret administrerer ordningen.

Boder tilhører den enkelte seksjonseier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen. Boder er midlertidig eksklusiv bruksrett med 30 års tidsbegrensning regnet fra 01.01.2018 jf. Eierseksjonsloven § 25 5. ledd.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter fordelingsbrøken som er fastsatt på grunnlag av areal, og er som følger:

Seksjonsnr.	Teller		Seksjonsnr.	Teller		Seksjonsnr.	Teller
1	144		15	41		29	41
2	75		16	41		30	41
3	61		17	41		31	41
4	59		18	59		32	59
5	56		19	56		33	56
6	69		20	69		34	69
7	53		21	53		35	53
8	41		22	41		36	41
9	41		23	41		37	41
10	41		24	41		38	41

11	59		25	59		39	81
12	56		26	56		40	179
13	69		27	69		41	0
14	53		28	53		42	69
						Sum nevner:	**2 409**

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin tinglyste sameiebrøk overfor tredjemann. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier skal stå for utskifting av sluk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Utvendige dører og vinduer skiftes av den enkelte seksjonseier. Utskiftning kan likevel ikke skje før styregodkjenning av materialvalg og utforming foreligger. Godkjenning kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Som saklig grunn regnes blant annet avvikende fargevalg fra øvrige ytterdører og -vinduer.

Enkelt utvendig vedlikeholde (maling, beising etc.) er den enkelte seksjonseiers ansvar. Sameiet holder maling, beis etc. , men ikke redskap.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

4.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte.

Dersom skade på den enkelte seksjon skal dekkes av sameiets fellesforsikring, skal sameiet dekke egenandelen dersom seksjonseier er uten skyld i at skaden oppstod. I motsatt fall, dekker seksjonseieren selv egenandelen.

Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

6.3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret beslutter hvordan ekstraordinært årsmøte skal gjennomføres.

6.4 Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, samt revisjonsberetning
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer, samt godtgjørelse til disse.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

6.7 Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.8 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.12 Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styret bestående av tre eller fem medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige

personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.2 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal signere protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør,

budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

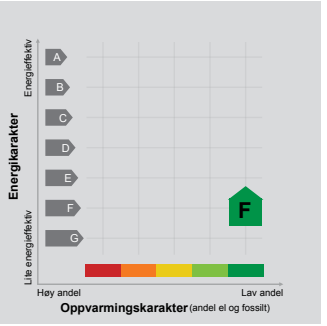
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Ordensregler for sameiet Bjørn Farmanns gate 16

1. **Ro og orden**
   Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i sameiet. Seksjonseier har det hele ansvaret for at vedkommende selv, leietakere, gjester, ikke skaper unødig ulempe av noen art for de andre i sameiet. Det skal være ro mellom kl 23 og 08 på hverdager. På søndager og helligdager skal det være ro hele døgnet.
   Oppussingsarbeid varsles til styret, samt nærmeste naboer med oppgitt tidsrom og varighet for arbeidet, og varsles senest en uke i forkant. Arbeidet skal fortrinnsvis foregå hverdager mellom kl 08 og kl 20.
2. **Dører**
   Ytterdør og dør til felles kjeller skal holdes låst. Enhver må påse at det ikke slippes uvedkommende inn på eiendommen.
3. **Navneskilt**
   Seksjonseier plikter å bestille navneskilt for ringeklokke ved ytterdør hos styret. Tilsvarende gjelder for skilt til postkasse. Det er seksjonseiers ansvar at skilting til en hver tid er korrekt, også ved utleie av leilighet.
4. **Endring av eierseksjon**
   1. **Fasade:**
      Seksjonseiere kan ikke uten samtykke fra styret montere blomsterkasser, antenner, skilt eller plakater inne på, eller utenfor vinduer. Bytte av leilighetens ytterdør og vinduer skal godkjennes på forhånd.
   2. **Byggetekniske endringer**
      1. Tiltak som påvirker sameiets felles ventilasjonsanlegg, eller vann-, radiator- eller avløpsrør. Det inkluderer at det monteres riktig ventilator ved bytte av kjøkken.
      2. Foreta endringer/inngrep i leilighetens bærende konstruksjon i vegger, tak eller gulv. Samme gjelder brudd på branncellebegrensende konstruksjon
5. **Lufting**
   Må ikke skje til sjenanse for sameiet. Det er forbudt å banke teppe, riste klær o.l. fra vindu. Dette kan foregå i bakgård. Røking må ikke skje inne i leilighet, heller ikke ved vindu, da røken/lukten sprer seg i luftekanaler til de andre seksjonene. Det er forbudt å kaste gjenstander fra vindu.
   Vinduer i oppgang og kjeller må ikke stå åpen om natten, heller ikke ved regn og sterk vind. Dersom beboer setter opp vinduer, plikter vedkommende å påse at de blir lukket i tide.
6. **Vaskeriet i kjeller**
   Ved benyttelse av vaskeriet i kjeller gir man beskjed til styret. Da får man utdelt "nøkkel" for å registrere seg på tavle til vasketid, samt at det legges til en avgift i fellesutgiftene. Respekter din egen og andres vasketid ved å ikke gå over din tildelte tid, og gjør tiden tilgjengelig derom du likevel ikke skal benytte den. Bruker av vaskeriet plikter å forlate det i ryddig stand.
7. **Kjeller**
   Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjellerboder som kan medføre fare for brann, soppdannelse eller vond lukt. Oppbevaring av møbler og andre gjenstander utenfor bod er kun tillatt i begrenset periode, så lenge det ikke er til sjenanse for andre bodeiere.
8. **Fellesarealer**
   I bakgård, portrom, i oppgang, korridor, kjellergang, må det ikke plaserers gjenstander som f.eks. sportsutstyr, personlig eiendeler, vogner o.l. Dette gjelder med unntak av sykler for anviste plasser
9. **Søppel**
   Avfall skal sorteres og avhendes i henhold til de regler som gjelder for Oslo kommune. Avfall må være godt innpakket og kastes i sjakten. Avfall skal aldri plasseres i portrom ved konteinere for papiravfall. Det er kun papiravfall som kan kastes her.
10. **Dyrehold**
    Dyrehold kan kun skje etter tillatelse fra styret. Beboere som har fått tillatelse til dyrehold plikter å innrette seg slik at dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved gjentatte klager på dyreholdet kan styret inndra tillatelsen.
11. **Parkering i bakgård**
    Utleie av parkeringsplasser reguleres av styret. Ta kontakt med styret ved interesse om leie. Ikke lov med fremleie av parkeringsplass
12. **Utleie av seksjon**
    Sameier som leier ut sin seksjon for kort eller lang tid har ansvaret for at leietakerne er klar over hvilke regler som gjelder mht. ordensregler og bruk av sameiets fellesarealer.
13. **Skade**
    Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved grov uaktsomhet, eller overtredelse av sameiets regler.

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørn Farmanns gate 16
Postnummer	0271
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80492286
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-130840
Dato	04.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 19.05.2025, kl 19:00

Sted: I vaskekjelleren

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til gunnar1959@outlook.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

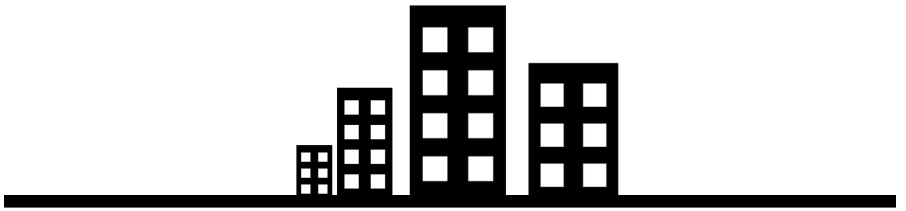
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 mandag 19.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

Mandag 19.05.2025, kl 19:00
I vaskekjelleren

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 68000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode: Gunnar Åsnes

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem som har fullført sin periode:

- Anette Christiansen
- Dag Ivar Brekke
- Ellen Jacobsen
- Cathinka Marie Sandsdalen

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Petter Søhoel Røring
- Hanne Svela

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 08.05.2025

Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

Styreleder, Gunnar Åsnes
Styremedlem, Anette Christiansen
Styremedlem, Dag Ivar Brekke
Styremedlem, Ellen Jacobsen
Styremedlem, Cathinka Marie Sandsdalen
Varamedlem, Petter Søhoel Røring
Varamedlem, Hanne Svela

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunnar Åsnes
Styremedlem, Cathinka Marie Sandsdalen
Styremedlem, Anette Christiansen
Styremedlem, Dag Ivar Brekke
Styremedlem, Ellen Jacobsen
Varamedlem, Petter Søhoel Røring
Varamedlem, Hanne Svela

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på gunnar1959@outlook.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994284002. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 40 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 har egen vaktmestertjeneste . Det er Gårdreform som kan treffes på tlf. 22 38 38 38

Vaktmestertjenesten ivaretar oppgavene knyttet til plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold.

Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 har avtale om renholdstjeneste av trapper, trappegang, vaskerom og korridorer. Vask skjer 1 gang i uken og utføres av Papillon rengjøring.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd . Dette er en kollektiv avtale og er inkl. i fellesutgiftene. Andre tjenester fra Telia kan bestilles direkte fra leverandør og faktureres direkte til den enkelte.

Nøkler, skilt

Eiendommen har systemnøkler til ytterdører og fellesarealer. Det er anledning til å benytte systemnøkler også til leilighet og postkasse. Systemnøkler må bestilles hos styreleder.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Ellen Jacobsen på mail: ellenjacobsen88@gmail.com. Skiltene koster kr. 500,- pr. skilt er faktureres fra OBF

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret kan be eier om bekreftelse at røykvarsler og slokkeutstyr er innstallert

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det kreves at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3346309.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024 Malt trappeoppgang og spilevegger satt opp.

2023 Korridorer opppusset med mye lamper, himling og malt.,

2022 Lufteanlegg kjøkken, oppgradert med nye vifter

2021 Ny heis innstallert, Lekkasje fra innkjørsel til kjeller reparert / tettet.

2020 Ladekabeler innstallert

2019 Nytt jordvarmeanlegg installert . Nytt vaskerom etablert, Oljefyr og oljetank fjernet og nye boder bygget der tanken var.

2018 Nye porttelefoner installert . Nye dører i brannklasse B 30 til alle leiligheter , baktrapp og oppganger innstallert- Rekkverk i 6 etg reparert.

2017 Nye porttelefoner installert, Nye målere innstallert i fellesarealer.

2016 Nye vinduer i nesten alle leiligheter innstallert og i fellesarealer (oppgangen)

2015 Reparasjon av takpapp.

2014 Sjekket soilrør og funnet OK:

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet 28 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi styring og felleskostander,

Vifteanlegg på kjøkken og bad.

Arbeid med brannverninformasjon.

Hentet inn anbud på reparasjon av heishus og maling av det grå partiet på fasaden mot Bjørn Farmannsgate, Arbeid vil bli utført våren 2025.

Balkonger - Det var ett ønske om å bygge balkonger. Det ble sendt ut spørreskjema til eierene.

Ca halvparten svarte og flere var negative, Styret hadde det som orienteringssak på årsmøtet, hvor det ble besemt at vi ikke jobber videre med det.

25.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 188 047	1 177 626	1 184 315	1 180 715
Sum		**1 188 047**	**1 177 626**	**1 184 315**	**1 180 715**
Sum		**1 188 047**	**1 177 626**	**1 184 315**	**1 180 715**
Forretningsførsel og revisjon	2	99 568	104 952	110 000	110 000
Lønn og honorar	3	77 588	68 460	76 460	77 588
Vedlikehold	4	65 719	353 893	200 000	200 000
Eksterne tjenester	5	197 200	196 750	173 900	188 000
Kabel-tv og bredbånd		118 123	113 525	118 123	122 000
Forsikring		81 362	89 355	81 400	89 936
Kommunale avgifter		277 004	237 824	278 000	308 200
Brensel og strøm		38 307	38 343	40 000	40 000
Andre driftsutgifter	6	27 922	33 511	20 100	26 000
Sum		**982 793**	**1 236 613**	**1 097 983**	**1 161 724**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**205 254**	**-58 987**	**86 332**	**18 991**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**205 254**	**-58 987**	**86 332**	**18 991**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	22 830	25 653	0	0
Rentekostnad	8	55 323	71 484	52 701	53 525
Andre finansposter	9	0	-7 708	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-32 493**	**-38 123**	**-52 701**	**-53 525**
Årsresultat	**10**	**172 760**	**-97 110**	**33 631**	**-34 534**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-13 249	-421 617	-13 555	-14 169
Endring i disponible midler	**10**	**159 511**	**-518 727**	**20 076**	**-48 703**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 795	4 016
Til gode av forretningsfører		0	98
Forskuddsbetalte kostnader	11	211 131	199 485
Andre fordringer		5 981	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		600 426	370 574
Innestående på særvilkår	12	2 520	2 520
Sum omløpsmidler		**821 854**	**576 693**
SUM EIENDELER		**821 854**	**576 693**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-168 507	-71 397
Årets resultat	10	172 760	-97 110
Sum egenkapital		**4 253**	**-168 507**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	693 475	706 724
Sum langsiktig gjeld		**693 475**	**706 724**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 202	0
Leverandørgjeld		112 101	31 929
Påløpne renter		2 493	2 465
Annen kortsiktig gjeld		7 330	4 083
Sum kortsiktig gjeld		**124 126**	**38 476**
Sum gjeld		**817 601**	**745 200**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**821 854**	**576 693**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

Sted:_____, dato:_____

Gunnar Åsnes
Styreleder

Cathinka Marie Sandsdalen
Styremedlem

Ellen Jacobsen
Styremedlem

Anette Christiansen
Styremedlem

Dag Ivar Brekke
Styremedlem

514 Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	866 976	853 086	866 979	886 743
3607 Renter og avdrag	87 372	87 372	87 368	67 604
3611 Inntekt trappevask	61 500	61 500	61 500	61 500
3620 Strømavgifter	5 981	0	0	0
3625 Inntekt bredbånd	112 668	112 668	112 668	112 668
3630 Dugnadsbidrag	0	10 500	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	36 000	36 000	36 000	36 000
3692 Inntekt vaskeri	17 550	16 500	19 800	16 200
Sum	**1 188 047**	**1 177 626**	**1 184 315**	**1 180 715**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	0	10 698	12 000	7 000
Forretningsførerhonorar	80 010	78 828	82 000	83 000
Annen regnskapsførsel	19 558	15 426	16 000	20 000
Sum	**99 568**	**104 952**	**110 000**	**110 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 514 Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	68 000	60 000	68 000	68 000
Arbeidsgiveravgift	9 588	8 460	8 460	9 588
Sum	**77 588**	**68 460**	**76 460**	**77 588**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	18 903	333 388	200 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	44 117	20 505	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	2 699	0	0	0
Sum	**65 719**	**353 893**	**200 000**	**200 000**

Styret mener at det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	94 620	88 020	91 500	98 000
6360 Renhold	72 764	70 333	72 400	75 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	29 816	38 396	10 000	15 000
Sum	**197 200**	**196 750**	**173 900**	**188 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 002	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	892	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 520	3 090	3 100	8 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 487	4 903	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	70	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	4 119	0	0
7790 Andre driftskostnader	17 915	18 435	17 000	18 000
Sum	**27 922**	**33 511**	**20 100**	**26 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	21 820	25 653	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 010	0	0	0
Sum	**22 830**	**25 653**	**0**	**0**

Noter 514 Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 Orgnr: 994284002

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8145 Lånenr 9492.70.36759	55 113	71 274	52 701	53 525
8159 Andre rentekostnader	210	210	0	0
Sum	**55 323**	**71 484**	**52 701**	**53 525**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	0	-7 708	0	0
Sum	**0**	**-7 708**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**538 217**	**1 056 944**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	172 760	-97 110
Avdrag langsiktig lån	-13 249	-421 617
B. Årets endring i disponible midler	**332 272**	**-615 838**
C. Disponible midler 31.12	**697 728**	**538 217**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	89 936	81 362
1749 Forskuddsbetalte kostnader	121 195	118 123
Sum	**211 131**	**199 485**

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 2 520 bundne skattetrekksmidler. Boligaksjeselskapet skylder ikke skatt, og pengene søkes frigitt fra Skatteteaten.

Noter 514 Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

Note 13 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Finansiere bytte av heis
Lånenummer:	**94927036759**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.74 %
Beregnet innfridd:	15.08.2045
Opprinnelig lånebeløp:	1 200 000
Lånesaldo 01.01:	706 724
Avdrag i perioden:	13 249
Lånesaldo 31.12:	**693 475**
Saldo 5 år frem i tid:	610 166

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927036759	1	51 528	51 528
	1	41 453	41 453
	1	23 317	23 317
	1	21 590	21 590
	6	19 863	119 178
	1	17 560	17 560
	5	16 984	84 920
	5	16 121	80 605
	5	15 257	76 285
	15	11 803	177 045

Noter 514 Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 Orgnr: 994284002

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

Styreleder	Gunnar Åsnes (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Anette Christiansen (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Dag Ivar Brekke (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Ellen Jacobsen (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Cathinka Marie Sandsdalen (sign.)	06.05.2025

VEDLEGG



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Bjørn Farmannsgt.16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Bjørn Farmannsgt.16** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 172 760.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 8.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 9cf462d2-6130-47b1-af25-cc19aea35a1f

Document ID: 9cf462d2-6130-47b1-af25-cc19aea35a1f

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 9cf462d2-6130-47b1-af25-cc19aea35a1f

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 mandag 19.05.2025 kl. 19:00 - I vaskekjelleren.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 seksjonseiereog ingen representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Cathinka Marie Sandsdalen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets resultat ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap og det overskytende overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 68000

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Gunnar Åsnes

Vedtak:
Gunnar Åsnes ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

- Anette Christiansen
- Dag Ivar Brekke
- Ellen Jacobsen
- Cathinka Marie Sandsdalen

Vedtak:
Anette Christiansen, Dag Ivar Brekke, Ellen Jacobsen og Cathinka Marie Sandsdalen ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Petter Søhoel Røring
- Hanne Svela

Vedtak:
Petter Søhoel Røring og Hanne Svela ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.21

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Gunnar Åsnes
Styremedlem, Anette Christiansen
Styremedlem, Dag Ivar Brekke
Styremedlem, Ellen Jacobsen
Styremedlem, Cathinka Marie Sandsdalen
Varamedlem, Petter Søhoel Røring
Varamedlem, Hanne Svela

Protokoll for Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Cathinka Marie Sandsdalen (sign.)	04.06.2025

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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).

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - o 30% 2-romsleiligheter
   - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - o 30% 2-romsleiligheter
   - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

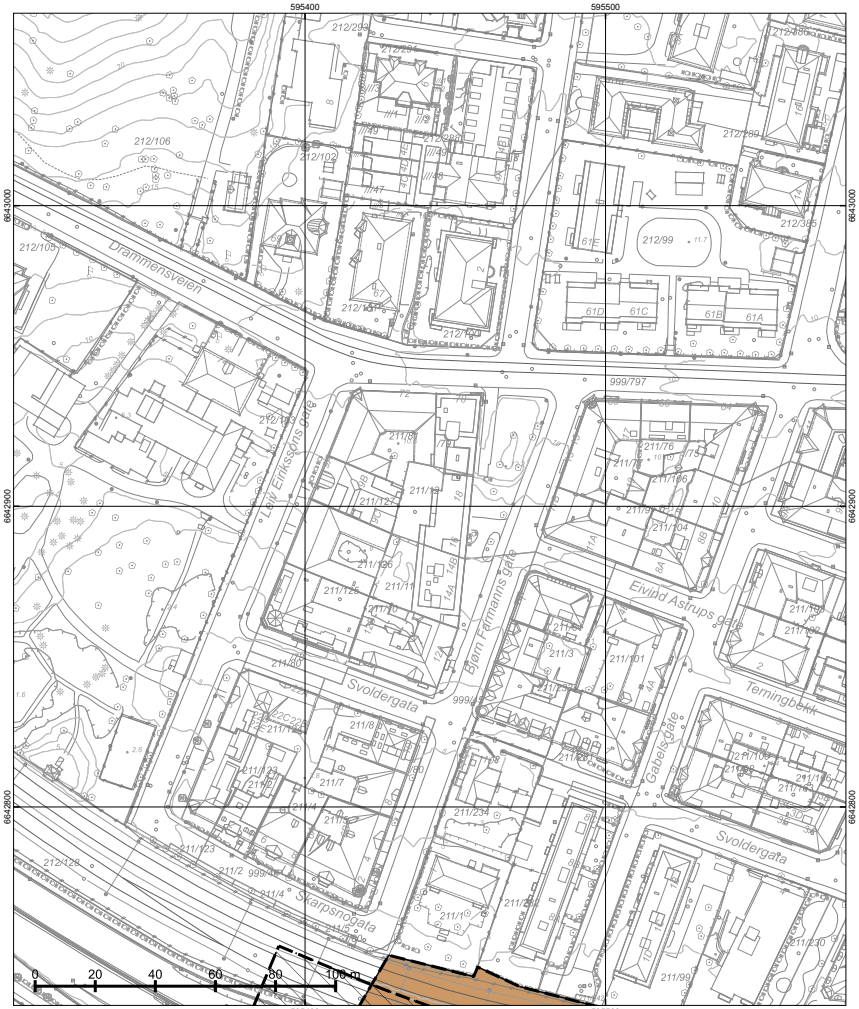
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200751
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	30.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BJØRN FARMANNS GATE 16
Postadresse:	0271 OSLO
Matrikkel:	0301-211/12

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200751

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

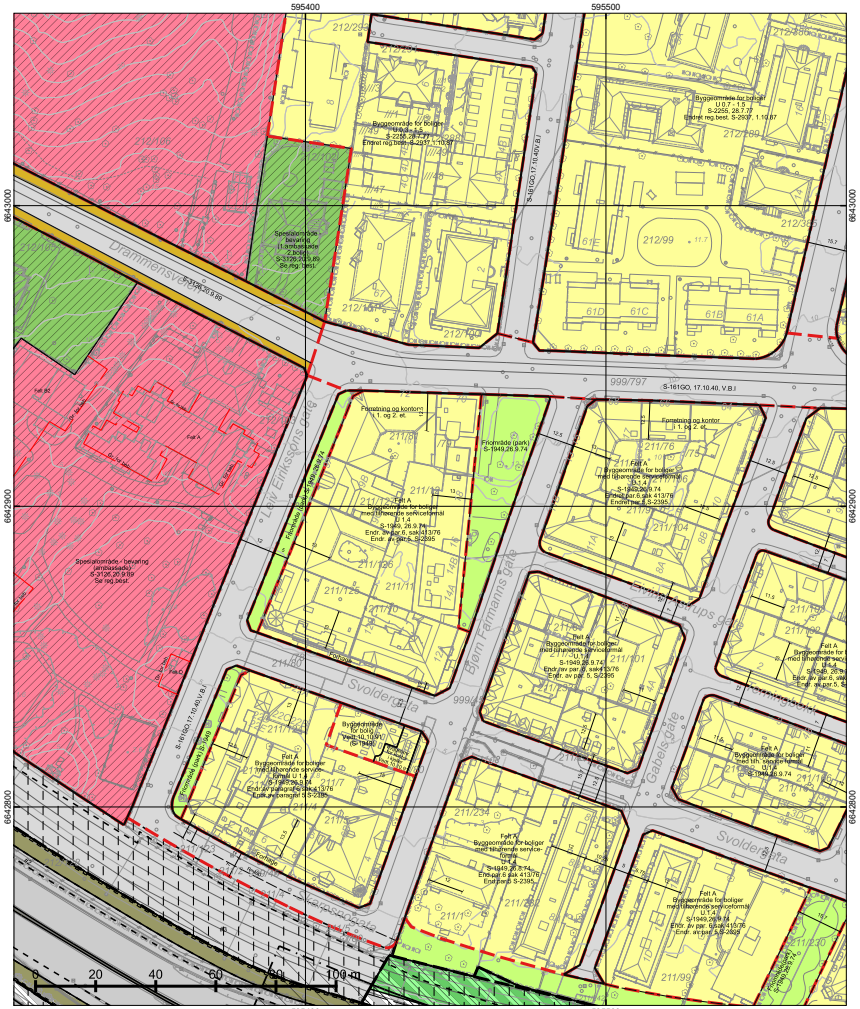
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143807/ 86513173
Deres ref.: 200751
Adresse: BJØRN FARMANNS GATE 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/12

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143807/ 86513173
Deres ref.: 200751
Adresse: BJØRN FARMANNS GATE 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/12

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 2011 - Kjøreveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

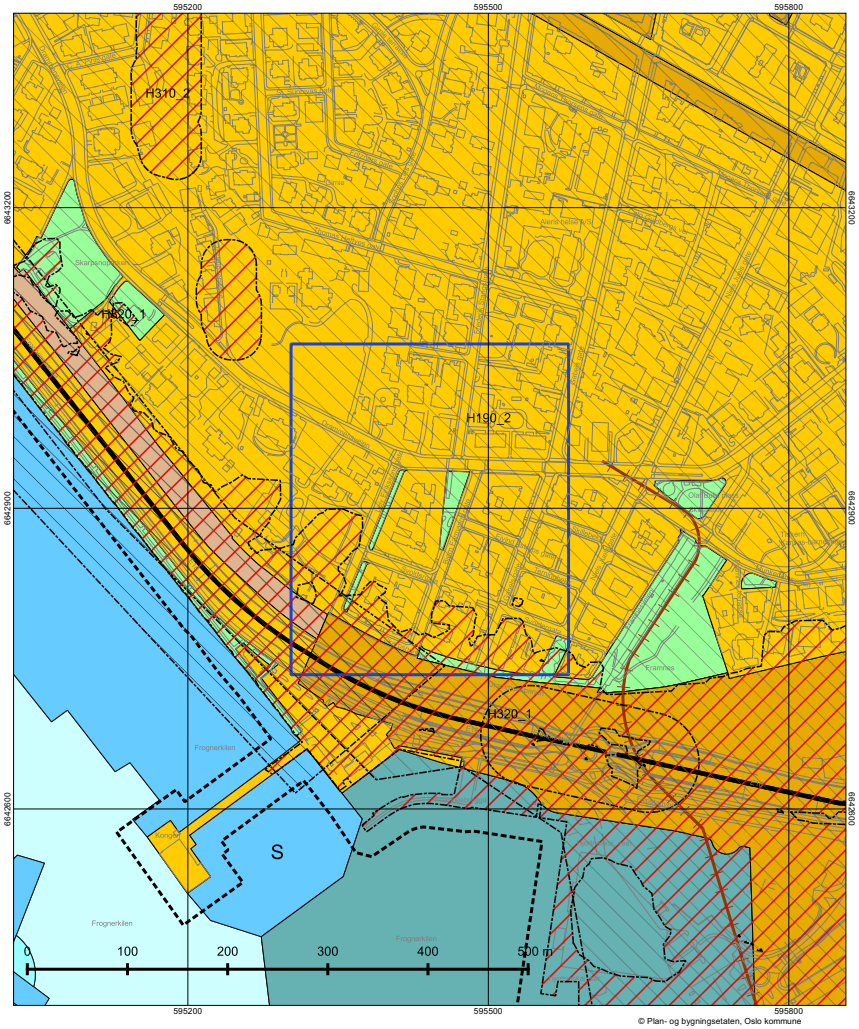
Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143807/ 86513173
Deres ref.: 200751
Adresse: BJØRN FARMANNS GATE 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/12

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 30.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143807/86513173
Deres ref.: 200751

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
BJØRN FARMANNS GATE 16

Dato: 30.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513173
1462

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 12

Vi viser til bestilling av 20250529 for BJØRN FARMANNS GATE 16.

GNR. 211 BNR. 12

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.09.1898.

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

624 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 for Geodata
Matrikkelenheten

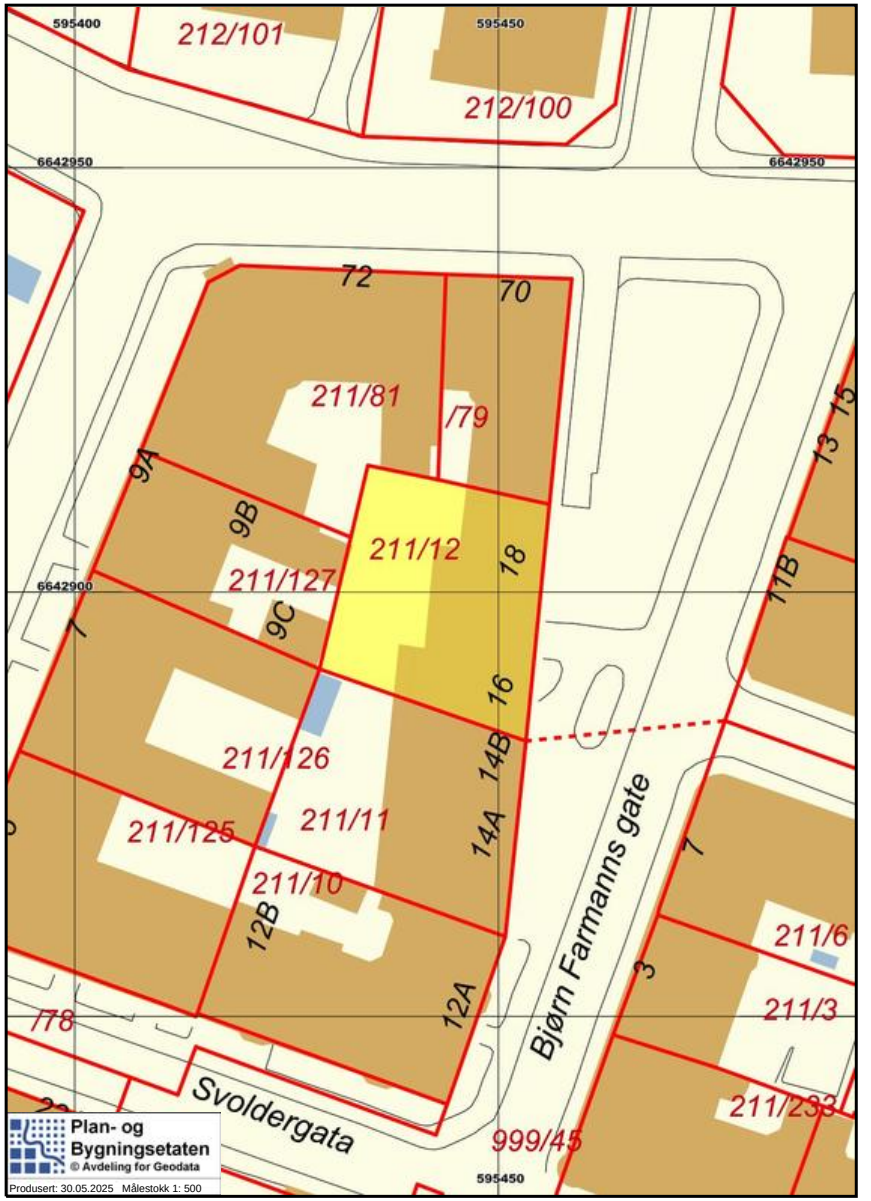
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Oslo

ENERGICO AS
Økernveien 121
0579 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.05.2021
Christian Torsøe	201812331 - 23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jonatan Angell-Ramberg	

Adresse:	BJØRN FARMANNS GATE 16	Eiendom:	211/12/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BJØRN FARMANNSGT. 16	Søker:	ENERGICO AS
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bjørn Farmanns gate 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av energipark, mottatt 08.12.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201812331			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		04.09.2018	1/10

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn vil behandles etter forurensningsloven.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jonatan Angell-Ramberg - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET BJØRN FARMANNSGT. 16, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MOVE CONSULTANCY AS
Trondheimsvegen - Kløfta 86
2040 KLØFTA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.10.2022
Thomas Bremvik	202012598 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	BJØRN FARMANNS GATE 16	Eiendom:	211/12
Tiltakshaver:	SAMEIET BJØRN FARMANNSGT. 16	Søker:	MOVE CONSULTANCY AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bjørn Farmanns gate 16 - Heis

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av heisanlegg, mottatt 29.09.2022.

Driftstillatelse er gitt for personheis med løpenummer 3785 i heis saken saksnr. 202214224-5.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET BJØRN FARMANNSGT. 16, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

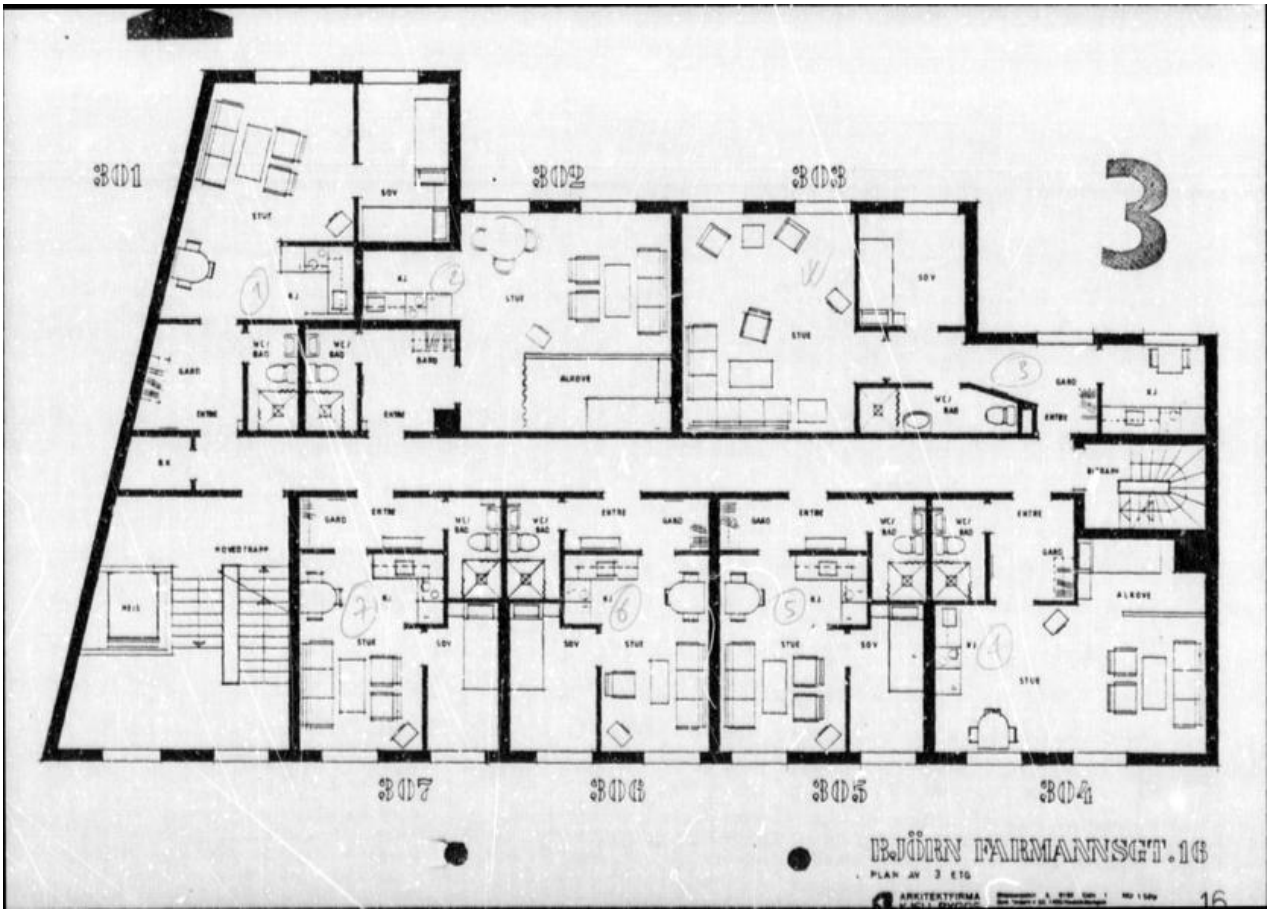
Følgebrev til leveranse

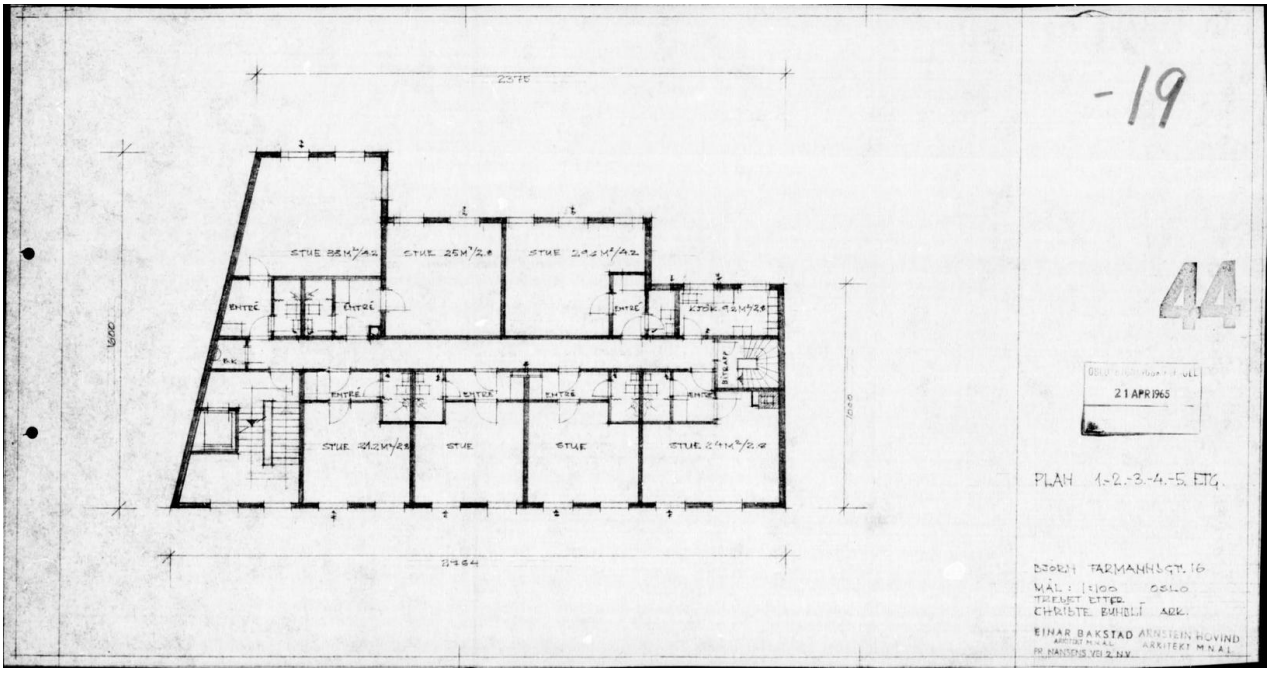
Ordrenummer:	200751
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	30.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BJØRN FARMANNS GATE 16
Postadresse:	0271 OSLO
Matrikkel:	0301-211/12

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200751

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


3
3D1
3D2
3D3
3D7
3D6
3D5
3D4
BJÖRN FARMANNSGT. 16
PLAN AV 3 ETG


-19
44
21 APR 1965
PLAN 1-2.-3.-4.-5. ETG.
BJØRN FARMANNSGT. 16
MÅL: 1:100 OSLO
TRENET ETTER
CHRISTE BUNDLI ARK.
EINAR BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.I.
ARNSTEIN HOVIND ARKITEKT M.N.A.I.
PR. NANSENS VEI 2, N.V.

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200751
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	30.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BJØRN FARMANNS GATE 16
Postadresse:	0271 OSLO
Matrikkel:	0301-211/12

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200751

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Inoventio Engineering AS
Postboks 76
1411 KOLBOTN

Dato: 07.09.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201206640-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJØRN FARMANNS GATE 16	Eiendom:	211/12/0/0
Tiltakshaver:	Elise Hoel	Adresse:	Myråsveien 33, 1454 FAGERSTRAND
Søker:	Inoventio Engineering AS	Adresse:	Postboks 76, 1411 KOLBOTN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BJØRN FARMANNS GATE 16

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.09.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.09.2012 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi til:
Elise Hoel, Myråsveien 33, 1454 FAGERSTRAND

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Bliths Invest A.S
Heggelibakken 13

0375 OSLO

(Tidligere mappenr. 9700059556)

Dato: 19 MARS 1999

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9705212-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif Oskar Solheim

Arkivkode:

Byggeplass: BJØRN FARMANNS GATE 16 Eiendom: 211/12/0/0

Tiltakshaver: Bliths Invest AS Adresse: Heggelibakken 13, 0375 Oslo
Søker: Bliths Invest AS Adresse: Heggelibakken 13, 0375 Oslo
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Tronedhusveien 3
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 67

Bankgiro: 6003.05.38920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Bjørn Farmannsgt. 16				JOUR.NR.	87/100285
ARB.'S ART	Innvendige forandringsarbeider				GNR./BNR.	211/12
BYGGHERRE	Eva Dalene				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		19/2-87	24/9-87			

Arbeidet dreier seg om seksjonering og modernisering. I byggemeldingen nevnes ny kjøkkeninnredning i alle leiligheter, enkelte nye skillevegger og noe nytt røranlegg. Sistnevnte er anmeldt til OVA.
Vi har rapportert på at arbeidene var kommet igang.
En tviler ikke på at det er brukbare forhold på stedet, beboerne virke neppe fornøyet seg i noe annet. Det er ikke innkommet klager.
En finner ikke forholdet så vesentlig at det finnes forsvarlig å benytte nye ressurser for å viderebehandle denne gamle saken.

Attestert Oslo, 26/1-94

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

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

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
LEGGES UTEN FERDIGATTEST			25/1-94.	ØN
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			25/1-94.	ØN
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86
   - ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
   - ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
   - ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
   - ☐ Saner etter rutine 18-60

   - ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
   - ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
   - ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
   - ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse
   - ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
   - ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
   - ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
   - ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

* ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
   - ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
   - ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
   - ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
   - ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
   - ☐ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse
   - ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
   - ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
   - ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
   - ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
   - ☐ Saner etter rutine 18-60

* TILTAKET KAN IKKE SEES PÅ VG - INNSYN/ORTOFOTO

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bruun,Ole Daniel Bruun arkitekt
Odins gate 3

0266 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950014459	95/18463

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Sven A. Sandberg	22. mars 1995

Arbeidssted : 211/0012 Bjørn Farmanns gate 16
Byggherre : Lidalen, Arild Trond, Bjørn Farmanns gate 16, 0271 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA KONTOR TIL BOLIG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknaden gjelder bruksendring av sjette etasje fra kontor til bolig. Det vil bli innredet to nye leiligheter i etasjen. Den ene leiligheten vil få adgang til to trapper, mens den andre kun vil få adgang til en trapp.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Følgende branntekniske krav skal følges:
- Trapperomsdører i alle etasjene i hovedtrappen skal skiftes til brannklasifiserte B30S.
- Det skal monteres brannalarmanlegg med røykdetektorer i trapperom pluss kjeller og loft og med varmedetektorer koblet til anlegget inne i hver leilighet.
- Begge leilighetene skal ha røykvarslere og slokkeutstyr som kan nå alle rom.
- Brannceller begrensende vegger skal være A60.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av Vann- og avløpsverket.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52.

Det forutsettes at begge leilighetene får hver sin forskriftsmessige kjellerbod.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

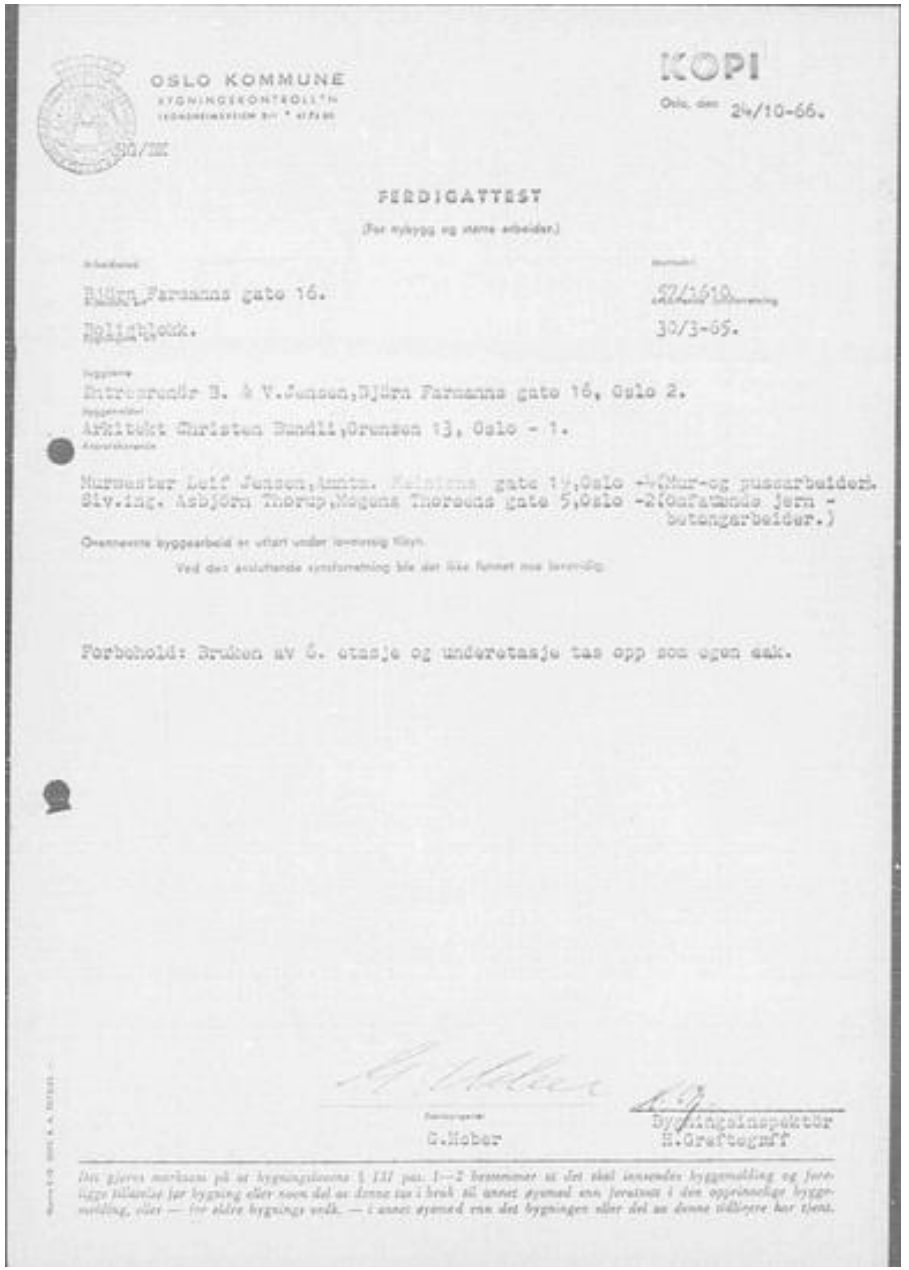
NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Overarkitekt



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
BYGGESAKSEKSPEDISJON Boks * 4713 Sø

KOPI

Oslo, den 24/10-66.

SG/MK

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsstedet: Bjørn Farmanns gate 16.
Nabolaget: Hallingdokk.

Journalnr.: 27/1618 Løpenr.
Byggetillatelse av: 30/3-65.

Byggherre: Entreprenør B. & V.Jensen,Bjørn Farmanns gate 16, Oslo 2.
Byggeleder: Arkitekt Christen Sundli,Grunsen 13, Oslo - 1.
Ansvarshavende:

Murmester Leif Jensen,innh. Kalfarns gate 14,Oslo -4(Mur-og pussarbeider.
Siv.ing. Asbjørn Thorup,Magnus Thoresens gate 5,Oslo -2(Galvaniserte jern - betongarbeider.)

Overnevnte byggearbeid er utført under tilsyn og kontroll.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe bemerkning.

Forbehold: Bruken av 6. etasje og underetasje tas opp som egen sak.

Ansvarshavende: G.Hober

Bygningsinspektør
H.Greftegreff

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 111 pos. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0195/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjørn Farmanns gate 16 0271 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 12, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no