

Bjørn Farmanns gate 7



Velkommen til

Bjørn Farmanns gate 7



Salgsoppgaven produsert 22. desember 2025

Skillebekk / Frogner

Lekker og oppusset endeleilighet med balkong - Peis - 2 bad – 2 soverom - Imponerende takhøyde - Vakker bygård - Må ses!

Prisantydning	11 990 000,-
Fellesgjeld	175 746,-
Omkostninger	305 500,-
Totalpris	12 471 246,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 502,-
BRA-i	104 kvm
Totalt BRA	121 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1893

Ansvarlig megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no

Megler	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no




weber
SPIRIT



Kort fortalt

Praktfull og gjennomgående hjørneleilighet med flotte detaljer og imponerende takhøyde i vakker klassisk bygård.

Leiligheten har en meget god planløsning, og den fremstår som svært gjennomført med smakfulle farge- og materialvalg.

INFO:

- Peis
- Skjermet sydvendt balkong
- 2 store og delikate baderom
- 2 soverom. Masteravdeling med balkong og ensuite bad mot rolig bakgård
- Flotte plassbygde skap/hyller og svært godt med skapplass
- Plass til stor sofagruppe i stuen, og stor spisegruppe på kjøkken/spisestue
- Kontor/soverom med både plassbygd daybed og plass til hjemmekontorløsning (evt. barneseng)
- Veldrevet sameie

Kun 2-3 min til trikken, søndagsåpen Joker, Skillebekk sushi og Tinkern utetrening. Et steinkast unna Åpent bakeri og Summit treningssenter.

Arealer og innhold

BRA-i:	104 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	121 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Bad (ved soverom), bad (ved baktrapp), entré, kjøkken, stue og to soverom
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod (baktrapp)
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 15 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 15 kvm.


1,12 m
3,74 m
1,49 m
3,56 m
1,05 m
3,15 m
5,96 m
2,12 m
Kjøkken
Bad
Soverom
Balkong
3,87 m
Peis
Skap
Skap
Entrè/Gang
Stue
Bad
1,74 m
Skap
Skap
3,30 m
2,06 m
Skap
Kontor/Soverom
2,12 m
4,89 m





































































Informasjon

Bjørn Farmanns gate 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0708/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjørn Farmanns gate 7, 0271 OSLO
Gnr 211, bnr 6, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Joakim Leversen
Nina Charlotte Lindbach

Kjøpesum og omkostninger
11 990 000,- (Prisantydning)
175 746,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 165 746,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
304 120,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
305 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
318 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 471 246,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 483 946,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1893

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 121 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Bad (ved soverom), bad (ved baktrapp), entré, kjøkken, stue og to soverom
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod (baktrapp)
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 15 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighet

Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS.
Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Innhold

2. Etasje:
BRA-i 104 kvm: Bad (ved soverom), bad (ved baktrapp), entré, kjøkken, stue og to soverom.
TBA ca. 6 kvm: Terrasse og balkongareal.

Entré og gang
Romslig entré og gang med god plass til yttertøy og oppbevaring i innebygde skap. Stor integrert kommode i gangen med integrert speil over kommode medfølger. Lamper på kommode medfølger. Planløsningen gir en naturlig fordeling til boligens øvrige rom og bidrar til en luftig og ryddig første opplevelse av leiligheten.

Stue
Stor og innbydende stue med god plass til sofagruppe og flott integrert bokhylle for TV-løsning. Rommet har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Peis bidrar til ekstra stemning og varme. Den åpne utformingen gir gode møbleringsmuligheter og passer både til hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Kjøkken
Separat kjøkken med god skap- og benkeplass, samt plass til stort spisebord. Kjøkkenet har en praktisk utforming som gir effektiv arbeidsflyt. Integrerte hvitevarer og god belysning gjør rommet funksjonelt og hyggelig å oppholde seg i.

Hovedsoverom / master
Leiligheten har et romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og integrerte nattbord. Lagringsplassen er ivaretatt i fire integrerte høye skap. Herfra er det tilgang til eget bad og balkong som gir en fin forlengelse av rommet.

Balkong
Balkong på ca. 6 kvm med adkomst fra soverommet. Her er det plass til utemøbler og grill. Balkongen vender inn mot skjermet og rolig bakgård.

Bad ved soverom
Delikat og luftig baderom med imponerende takhøyde. Flott badekar med "sitteplass", dusj med glassvegger, baderomsmøbel med servanter og speilskap. Varmekabler i gulv og elektrisk avtrekksvifte.

Bad ved baktrapp
Også dette badet med imponerende takhøyde og vindu. Badet har flislagt gulv og vegger, dusj med glassvegger, servant med baderomsmøbel, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv og elektrisk avtrekksvifte.

Soverom 2/kontor
Innredet med stor plassbygd daybed (på ca. 200 cm *120 cm) i tillegg til plass til hjemmekontorløsning/eventuelt barneseng. Rommet har også meget godt med integrert skapplass.

Boder
Leiligheten disponerer to eksterne boder, hvorav én bod i baktrapp på ca. 2 kvm og én bod i kjeller på ca. 15 kvm.

Standard

Kjøkken:
I 2024 ble det installert lekker LED-belysning i himlingen, ny Miele oppvaskmaskin og både vegger og himling ble malt. Kjøkkenet ble også modernisert i 2021 med ny benkeplate (Kvik Core), ny bred Miele induksjonstopp, nytt blandebatteri og ny vask/kum. I 2022 ble det installert ny kullfiltervifte fra Røroshetta. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er også montert. Kvik kjøkkeninnredning fra ca. 2010 med glatte fronter og fliser fra Fired Earth på vegg over benkeskap. Hvitevarer som oppvaskmaskin fra Miele, induksjonstopp fra Miele, stekeovn fra Smeg og kjøl/frys fra Smeg er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje (ved soverom):
Badet ble pusset opp i ca 2010, samt både himling og slette hvite vegger ble malt i 2024. Gulvet har fliser på betong med varmekabler. Veggene har flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant, og himlingen består av sparklet og malte plater. I 2024 ble det utført arbeid med demontering av gulvfliser, justering av fallforhold, påføring av membran og lagt nytt flisgulv. Klemring i sluk ble oppgradert i 2025. Badet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse, veggskap med speilfronter over to servanter, badekar og dusj med faste felt og dør i herdet glass. Rommet har elektrisk avtrekksvifte i himling og luftespalte under dør.

Bad 2. etasje (ved baktrapp):
Badet ble pusset opp i ca. 2010, samt både himling og slette hvite vegger ble malt i 2024. Gulvet har fliser på betong med varmekabler. Veggene har flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant, og himlingen består av sparklet og malte plater. I 2024 ble det utført arbeid med demontering av gulvfliser, justering av fallforhold, påføring av membran og lagt nytt flisgulv. Badet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse, innfliset speil over servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og dusj med faste felt og dør i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte i himling og luftespalte under dør.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde er målt til ca. 3,06 m i kjøkken, ca. 3,06 m i stue og ca. 3,07 m i entré.

Det er plassbygget garderobeskap med profilerte og speilfronter i entré og ett soverom, plassbygget garderobeskap med profilert front i lite soverom, plassbygget benkeskap med profilert front i lite soverom, og plassbygget benkeskap med glatt front i entré.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Ledningsnett for vann i rør-i-rør-systemer med fordelerskap i garderobeskap i det store soverommet. Dreneringsrør fra fordelerskap har utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner er lokalisert i fordelerskapet.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
- Ventilasjon: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Det er kullfilterventilator i kjøkkenet.
- Varmtvannstank: 2 stk varmtvannsberedere på 116 liter, produsert i 2010, er montert i inspeksjonsluke i ett bad.
- Elektrisk oppvarming: Varmepumpe er montert i stort soverom og stue. Det er fremvist dokumentasjon på utført service på varmepumpen datert 25.09.2023.

Parkering

Rett utenfor i Bjørn Farmanns gate er det flere parkeringsplasser med offentlige ladere. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

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

Arbeid utført i boligen:
2025:
• Nytt glass til Miele induksjonstopp installert av Miele.
• M-Tett har oppgradert klemring i sluk og utført membranarbeid ved sluket på badet med badekar (Dokumentasjon foreligger).

2024:
• Installert Waterguard på kjøkkenet (Christiania Rørleggerbedrift).
• Installert ny Miele oppvaskmaskin (Christiania Rørleggerbedrift).
• Skiftet sikkerhetsventil for varmtvannsbereder (Axor VVS).
• Oppgradert elektriske baderomsvifter i våtrom (Oslo Elektriske).
• Alle spotter/downlights i himlinger ble oppgradert til LED. Arbeidet ble utført av Oslo elektriske. Oslo elektriske har også blant annet installert komfyrvakt, skiftet ut flere dimmere, montert nye elektriske baderomsvifter, utført arbeider med sikringsskapet, installert ny termostat for badet med badekar, stedvis satt inn noen nye stikkontakter (de sorte) m.m. Oslo elektriske ble også engasjert til å lukke avvikene som fremgår av elkontrollen fra Lysteknikk i 2023. Dokumentasjonen fra Oslo elektriske for både oppgraderinger og lukking av avvik er lastet opp i

boligmappa.no. Sistnevnte er blant annet sluttkontroll og samsvarserklæring. Det vises til selgers egenerklæring og dokumentasjon fra Oslo elektriske for ytterligere detaljer.

• Byggprogress AS har utført arbeid på begge bad: Demontering av gulvfliser og nedsliping av flislim til betong, justering av fallforhold, påføring av diffusjonsåpen membran i dusjsoner og på store deler av gulv utenfor dusjsonene og nytt flisgulv på begge bad. Dokumentasjon foreligger.

2022:

• Installert kullfiltervifte fra Røroshetta (Pedersen Blikkenslager Service)

2021:

• Kjøkken delvis oppusset: Ny benkeplate, Kvik Core (installert av DFI Geisler).
• Ny Miele induksjonstopp.
• Nytt Tapwell blandebatteri på kjøkken (Christiania Rørleggerbedrift).
• Ny vask/kum (Christiania Rørleggerbedrift).

2013:

• Ifølge tidligere salgsoppgave ble pipeløpet rehabilitert med innvendig stålrør i 2013.

2010:

I tidligere prospekt fremgår det at leiligheten ble pusset opp i ca. 2010/2011 med blant annet ny kjøkkeninnredning, badene ble pusset opp, ny enstavs parkett, nye vinduer, nye garderobeskap og luft til luft varmepumpe. Selger kjenner ikke alle detaljer, og det tas følgelig forbehold om opplysningene.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I prospektet til tidligere eier fremgikk det at badene var pusset opp/nye i 2010. Korsvoll Rørservice har opplyst til oss at de har utført rørarbeid på badene. Vi har ikke dokumentasjon for oppussingen i 2010, og det tas forbehold om opplysningene. I 2024 ble det utført arbeider på begge badene. Byggprogress AS har blant annet demontert flisene på gulvene, slipt ned flislim til betong, og justert noe på fallforhold. Byggprogress AS la også diffusjonsåpen membran på gulv i dusjsonen, og på store deler av gulvet utenfor dusjsonen. Deretter la Byggprogress nye fliser på gulvene på begge bad. Se dokumentasjon fra Byggprogress AS for ytterligere informasjon og detaljer. I 2024/2025 installerte Oslo Elektriske LED-downlights/spotter på begge bad, og de installerte nye baderomsvifter. De slette hvite veggene ble malt i 2024. Axor VVS koblet til sikkerhetsventil for varmtvannsbereder i 2024. På badet med badekar har M-Tett oppgradert klemring i sluk, og utført arbeid med membran ved sluket. Det vises til dokumentasjon fra M-tett for ytterligere informasjon (2025). Se eget punkt om el under.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Se punkt over sammen med tilhørende dokumentasjon fra Byggprogress AS og M-tett for informasjon om arbeid utført i 2024/2025. I prospektet til tidligere eier fremgikk det at badene var pusset opp/nye i 2010. Basert på bilder på eiendomsverdi.no, fremstår det også som at badet med badekar ble etablert i ca. 2010, og vi forstår det følgelig også som at tettesjikt, membran og sluk ble etablert i den forbindelse. Badet med toalett ble pusset opp i ca. 2010, og tidligere eiers prospekt omtalte det som pusset opp/nytt i 2010. Hvorvidt sluket ble byttet på dette badet og nøyaktig hva som ble utført er vi ikke sikre på. Vi har ikke dokumentasjon for oppussingen i ca. 2010, og det tas

forbehold om opplysningene.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Se dokumentasjon nevnt i punkt 1 for detaljer om arbeid utført i vår eiertid. Vi har ikke dokumentasjon for oppussingen utført av en tidligere eier i ca. 2010/2011.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst at taket ble tekket om i 2016, at pipeløpene ble rehabilitert i 2013 og at peisen er fra oppussingen av leiligheten i ca. 2010. I 2025 installerte sameiet en ny vifte i kjelleren for å få bedre «klima» i kjelleren. En leilighet i 5. etasje har utbedret sin takterrasse i nyere tid. Vi kjenner ikke til detaljer. Ta eventuelt kontakt med sameiet eller megler.

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: I 2024 oppgraderte vi alle spotter/downlights i «taket»/himlingene til LED. Det ble blant annet installert 20 eksklusive doble downlights fra Light point. I 2024 ble det også utført oppgraderinger av sikringsskapet, det ble installert komfyrvakt, skiftet ut flere dimmere, montert nye elektriske vifter på badene, ny termostat for badet med badekar, stedvis noen nye stikkontakter (de sorte) m.m. Arbeidet ble utført av Oslo Elektriske AS, og de har lastet opp dokumentasjon i Boligmappa.no. Da vi kjøpte leiligheten stod det i prospektet at el-anlegget i leiligheten var nytt i 2010/2011. I vår eiertid ble det avdekket manglende dokumentasjon og avvik ved el-anlegget. Det ble en tvist med tidligere eier, men saken er forlikt. Etter flere kontroller av el-anlegget med tilhørende el-rapporter, ble Oslo Elektriske AS engasjert i 2024 for å lukke avvikene som var avdekket. Som nevnt innledningsvis gjorde de også flere oppgraderinger i den forbindelse. Dokumentasjonen
fra Oslo Eelektriske AS er lastet opp i boligmappa.no. Sistnevnte er blant annet sluttkontroll, samsvarserklæring for deres arbeider, ny kursfortegnelse, m.m.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2020, 2023 og sluttkontroll i 2024.

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: Waterguard på kjøkkenet, Christiania Rørleggerbedrift, 2024. Ny Miele oppvaskmaskin, Christiania Rørleggerbedrift, 2024. Nytt Tapwell blandebatteri på kjøkken, Christiania Rørleggerbedrift, 2021. Sikkerhetsventil for varmtvannsbereder, Axor VVS, 2024. Se også punkt 1 om Korsvoll Rørservice/arbeid med rør på badene. Vi vet ikke hvem som har utført annet rørarbeid av tidligere eiere.

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

Eventuell kommentar: Intern planløsning er noe endret i forbindelse med oppussing i ca. 2010. På loftet er det etablert leiligheter etter byggeår. Vi kjenner ikke til detaljer.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Sameiet gjennomførte en sjekk av ventilasjon hos beboerne i vår eiertid. Vi fikk ok til å ha elektriske baderomsvifter, og vi oppgraderte våre i 2024 gjennom Oslo Elektriske. Vi fikk ok på kjøkkenviften vår (kullfiltervifte).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet ble delvis pusset opp i 2021 med ny benkeplate (Kvik Core installert av DFI Geisler), ny Miele induksjonstopp (med nytt glass høsten 2025 fra Miele), og nytt blandebatteri fra Tapwell og ny vask/kum (Christiania Rørleggerbedrift). I ca. 2021-2022 ble det også installert kullfiltervifte fra Røroshetta (husker ikke firmanavn). Senere er det også installert waterguard og Miele oppvaskmaskin (Christiania Rørleggerbedrift, 2024). I prospektet da vi kjøpte fremgikk det blant annet at boligen ble rehabilitert/pusset opp i 2010/2011.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Vi har fått utført arbeid nevnt i punkt 1 etter en tvist med tidligere eier. Saken ble forlikt. Saken om badene handlet i hovedsak om gulvene på begge bad (spesielt kalkutslag i fug, og bom i flis/løse fliser), hva som var nødvendig å utbedre og hvilken utbedringsmetode som måtte til. Vi landet til slutt på lokal utbedring etter innspill fra et par takstmenn og en spesialist på lokal utbedring. Se dokumentasjon fra Byggprogress AS og M-tett for mer informasjon og detaljer. Det vises også til tilstandsrapport som innhentes i forbindelse med salget. Dokumentasjon for utført arbeid i vår eiertid ligger fremme på visning, og kan ses hos megler.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eiers prospekt opplyste at pipeløpene ble rehabilitert i 2013, men vi kjenner ikke detaljer.

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: I 2025 installerte sameiet en ny vifte i kjelleren for å forsøke å få bedre «klima» i kjelleren. Det er en «råkjeller» av det vi tenker er typisk klassisk bygård/1890-kvalitet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Sameiet skal pusse opp fasaden inn mot bakgården. Det er mulig at sameiet også gjør noe med vinduer i deler av fellesarealer i den forbindelse. Ta kontakt med sameiet eller megler for informasjon, da vi ikke kjenner alle detaljer enda.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Oslo Elektriske lukket alle avvikene som ble oppdaget etter flere kontroller. Se punkt 3 med tilhørende dokumentasjon for ytterligere detaljer. Dokumentasjonen er lastet opp på boligmappa.no.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Bygård fra ca. 1890, og selv med oppgradert gulv i ca. 2010 er det sikkert noe skjevheter på grunn av bygårdens alder. Fasaden inn mot bakgården skal i følge sameiet utbedres.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det var en rotte som kom seg inn i sameiets kjeller og sameiet engasjerte et firma som satte ut et par rottefeller i kjelleren. Vi har ikke sett en rotte etter dette og vi tror problemet er løst nå.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takst i tidligere prospekt av 2019. El-rapporter i 2020, 2023 og 2024. Rapporter i forbindelse med boligtvist med tidligere eier (ca. 2022-2024).

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/takst i 2019, og i rapport i ca. 2022/2023.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Fasade inn mot bakgård, og trolig noen av vinduene i fellesarealene. Se prospekt, og ta kontakt med sameiet eller megler for mer informasjon.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: I forbindelse med at en tidligere eier utførte oppussing i ca. 2010/2011, kan sluk på badene ha blitt etablert/fornyet. Det er uklart for oss om søknadspliktig tiltak fant sted i ca. 2010/2011, da det var noe uenighet blant fagkyndige om dette i saken vi hadde om badene. Vi tar følgelig spesifisert forbehold om dette.

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Byggemåte

Bygningen er en eierseksjon i en boligblokk som ble oppført i 1893. Grunn og fundamenter består av en grunnmur i granitt og teglstein. Ytterveggene er konstruert i murverk med pusset og malte overflater. Takkonstruksjonen er en trekonstruksjon tekket med takplater. Etasjeskillerne er utført i trekonstruksjon. Boligen har vinduer med tolags isolerglass fra 2010. Ytterdøren er en eldre,

tofløyet original entrédør med trådglass, og balkongdøren har tolags isolerglass fra 2003. Døren mot baktrappen er klassifisert som brannklasse B-30.
Eiendommen har en balkong i metallkonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer
Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer ved vindu i soverom mot balkong.
Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

- Ytterdører
Avvik: Entrédøren mangler dokumentert brannklassifisering. Dette avviker fra dagens branntekniske krav og kan medføre økt risiko ved en eventuell brann. Dersom regelverket i sameiet tillater det, bør døren vurderes oppgradert eller skiftet til en type med riktig brannklassifisering.
Balkongdøren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Innvendige dører
Avvik: Døren har synlig bruksslitasje med riper og mindre hakk som er vanlig på grunn av normal elde og bruk.
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Etasjeskiller
Avvik: Den målte skjevheten mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920- tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien.

- Ildsteder
Avvik: TG 2: Det mangler ildfast plate under/foran peis/ovnen.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Avvik: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle mangler fordelerskapet sprutplate/dør, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje.

- Ventilasjon
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

- Elektrisk anlegg
Avvik: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget utført av tidligere eier. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

- Elektrisk oppvarming
Avvik: Det er fremvist dokumentasjon på utført service på varmepumpen datert 25.09.2023.
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

- Våtromsgulv – Bad (ved/i soverom), 2. etasje
Avvik: TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtromsvegger - Bad (ved/i soverom), 2. etasje
Avvik: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad (ved/i soverom), 2. etasje
Avvik: Det er observert krakkelering/riss i servant. Krakkelering/riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Ved rask åpning av servantbatteri kan vann sprute utenfor servanten. Det anbefales justering eller utskifting av servantbatteriene.
TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Våtromsgulv – Bad (ved baktrapp), 2. etasje
Avvik: Det er funnet bom under fliser mellom klosett og dør mot baktrapp. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det kun registrert bom i et større felt.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtromsvegger - Bad (ved baktrapp), 2. etasje
Avvik: Det er observert sprekkdannelse i flisen ved dusjarmaturet, og det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Fast inventar, generelt – Bad (ved baktrapp), 2. etasje
Avvik: Innredningen har fuktskader/svelling.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (ved baktrapp), 2. etasje
Avvik: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Hulltaking – Bad (ved baktrapp), 2. etasje

Innbo og løsøre

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

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

Leieboere (fremleietagere) plikter å følge vanlige husordensregler for leiegårder og vise vanlig hensyn til de øvrige beboere av eiendommen.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Varmepumpe montert i stort soverom og stue. Elektriske varmekabler på begge bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 174 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 502,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 6 502,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Kabel-TV/internett (Telenor Frihet S), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, betjening av renter og avdrag fellesgjeld, vedlikehold og drift fellesarealer.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader: 6 238,-
TV/internett: 264,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 4 968,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 599 606,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 142 294,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7, orgnr. 985531277

Om sameiet

- Sameiet består av 11 seksjoner.
- OBOS er regnskapsfører for boligselskapet.
- Selger har opplevd driften som ryddig, og informasjonen fra styret er god og tydelig.
- Pipeløp ble rehabilitert i 2013. Taket ble tatt i 2016.

Se siste årsberetning vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon.

Styreleder informerer om følgende per 17.12.2025:
"Årsmøtet har nylig godkjent en plan om å vedlikeholde fasade mot bakgård. De høyeste anbudene er opp mot 1,1 mill for full nedpigging av muren og gjenoppbygging og maling. Vi håper å få det til noe rimeligere ved å bare ta det som er ødelagt. Ca 700'. Styret jobber med det nå. Kostnader vil hentes inn av beboerne etter sameiebrøk i 2-3 runder ila 2026 om alt går etter planen."

Styreleder bekrefter at det er stemt over å gå for det rimeligste alternativet, altså kun gå for utbedring av det som er ødelagt.

Ut fra en eierbrøk på 312/2476 estimeres total kapitalinnhenting å utgjøre mellom ca. kr. 60 000,- og 95 000,-. Når det gjelder kapitalinnhentinger, vil den som eier leiligheten ved tidspunkt for forfall, være ansvarlig for å betale faktura.

Kontakt styreleder for ytterligere spørsmål: bf7.styret@gmail.com / tlf 928 09 943

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves styregodkjenning av nye eiere. Styret skal informeres om salg og utleie. Se vedtektene for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 175 746,-pr. 04.12.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208243896
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 2 052 528,00
Andel av saldo - 175 746,37,- --> Kapitalkostnad 1 780,13,-
Innfrielsesdato: 30.12.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Det er ikke IN-ordning på lånet.

Det er ikke sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et positivt årsresultat på kr 137 287,-. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr 104 000,-.

Se årsregnskapet vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Fra husordensreglene:
Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt på terrasser og verandaer.
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se husordensreglene og vedtektene for mer informasjon.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal alltid holdes i bånd.

Sameiets forsikring
Fremtid Forsikring AS
Polisenr. 29172070

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 630 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktivt beliggende på Skillebekk, et av Oslos beste og mest ærverdige bolig-/ambassadestrøk med utpreget arkitektur fra slutten av forrige århundre.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo godt tilbaketrukket, men samtidig med alt i umiddelbar nærhet. Skillebekk ligger svært sentralt rett nedenfor fasjonable Frogner, helt inntil byens yrende liv, samt Frognerkilen og fjorden. Skillebekk er et svært hyggelig område med flere spesialforretninger og trivelige kaféer som Åpent Bakeri og Samson. Det er god tilgang til matbutikker, også søndagsåpne.

Videre er det umiddelbar nærhet til Frogner, samt Solli Plass, Aker Brygge og Tjuvholmen. Her finner man flere av byens beste og mest populære restauranter, samt et mangfold av utesteder og barer. Her kan nevnes Enoteca vinbar, Vineria Ventidue, Kolonihagen, Hos Thea, Villa Paradiso, Alex Sushi osv. Dersom man skal shoppe er det ikke langt til Karl Johans gate eller Majorstuen med Bogstadveien og Hegdehaugsveien, Norges beste handlegater.

Det er god tilgang til flere parker i området, også Frognerparken. Ønsker man å nyte sjøen ligger Frognerkilen rett nedenfor. Her er det sykkel/gangvei til Tjuvholmen sjøbad den ene retningen og Bygdøy den andre veien. Dersom man vil trene innendørs er det enkel tilgang til flere treningssentre i området.

Under 5 minutters gange til en rekke trikk- og busstopper: I Drammensveien går trikkens linje 13 mellom Bekkestua og Grefsen. Ved Solli Plass, passerer også linje 12 til Majorstuen og Aker Brygge, samt buss 30, 31 og 21. Fra Vika Atrium kan du blant annet ta busser i retning Fornebu, Sandvika og Sentrum (250, 32, 54, 160, 150, 169). Fra Nationaltheateret finnes det et bredt kollektivtilbud, med blant annet Flytoget

med hyppige avganger til Gardermoen, samt en rekke buss- og T-banelinjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 03.11.1893.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Ekspedisjonsdokument for innredning av bad datert 15.01.1932
- Ferdigattest for oppføring av nye balkonger datert 31.07.2007
- Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 21.12.2021

Det foreligger byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik:
- Opprinnelig kott er innlemmet i deler av dagens soverom. Tiltaket innebærer bruksendring fra tilleggsdel (kott) til hoveddel (soverom), som er søknadspliktig. Tiltaket er ikke omsøkt.
- Det er etablert bad i opprinnelig pikeværelse. Tiltaket er søknadspliktig der nytt sluk etableres og brannskille brytes. Det er ukjent hvilke bygningsmessige tiltak som ble gjort i denne forbindelse.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-1949, vedtatt 26.09.1974.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Detaljregulering , Filipstadveien 3 mfl.
Saksnummer: 2025/06722 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202458996
Status: Under behandling
Beskrivelse (utdrag fra Oslo kommune sin hjemmeside): Filipstad skal utvikles til å bli et boligområde med god forankring både visuelt og funksjonelt til byen.
Planene for Filipstad innebærer:
• Et sted mellom 2200–3000 boliger. 300 av disse kan inneholde en utleiedel. Vi skal stille kvalitetskrav til bomiljøet, utearealer, leilighetsfordeling, luft og lys. Inntil 10 % kan brukes til studentboliger.

• Cirka 462 000 kvadratmeter ny bygningsmasse.
• Nye, store offentlige friområder og byrom skal bli bygget, blant annet en strandpark på 41 dekar med bademuligheter i fjorden.
• At Havnepromenaden skal styrkes i begge retninger og til nabolagene, i tillegg skal den legge til rette for friluftsliv og aktiviteter.
• Rundt 9000 arbeidsplasser.
• En ny grunnskole med flerbrukshall for 840 elever og nye barnehager med til sammen 24 avdelinger.
• Et helhetlig transportsystem som prioriterer kollektivtransport, syklister og fotgjengere.

Filipstad grenser til Aker Brygge og Tjuvholmen i øst, mot Frognerstranda i vest, og mot Skillebekk og Frogner i nord.

Svoldergata 9 - bruksendring av underetasje til bolig og galleri
Saksnummer: 2025/09978 - Byggesak
Mottatt sak: 17.09.2025
Status: Under behandling

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/6/4:
06.05.1890 - Dokumentnr: 990604 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1904 - Dokumentnr: 921173 - Best. om adkomstrett
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1976 - Dokumentnr: 507721 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 200000
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2025 - Dokumentnr: 1499617 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.04.1976 - Dokumentnr: 507721 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 212/2016

23.09.1985 - Dokumentnr: 58152 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:

Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 148/2476
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 146/2476
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 166/2476
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 212/2016
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

23.09.1985 - Dokumentnr: 58152 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 212/2476

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

I dokumentasjonen fra Byggprogress av 6. juni 2024 om badene står det blant annet følgende: «På generelt grunnlag, må det sies at det anses som normalt å få kalk/saltutslag på bad med bunnmembran og at det må beregnes jevnlig vedlikehold av fug på bad som har bunnmembran». Se dokumentasjon fra Byggprogress og M-tett for ytterligere detaljer. Dokumentasjonen er tilgjengelig på visning og hos megler.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto kr. 4 500,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-
Tilstandsrapport kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 171 568,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. januar 2026

Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bjørn Farmanns gate 7

Bjørn Farmanns gate 7

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 307 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- 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
Hartvig Nissens skole	**12 min**
630 elever	1 km

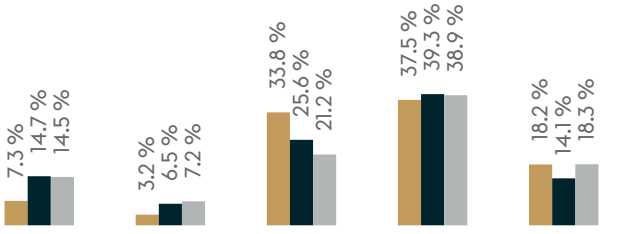
Offentlig transport

Skillebekk	**3 min**
Linje 13	0.3 km
Filipstad	**8 min**
Linje VY66, NW192	0.7 km
Nationaltheatret stasjon	**20 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.7 km
Nationaltheatret	**20 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.7 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.5 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ...	**5 min**
27 barn	0.4 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	**5 min**
122 barn	0.4 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år)	**6 min**
35 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 59/100

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BJØRN FARMANNS GATE 7, 0271 OSLO

Gnr: 211 Bnr: 6 Seksjon: 4
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	09/12/2025
Utskriftsdato:	03/01/2026
Oppdragsnummer:	98646
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis baktrapp og kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2025:

– Nytt glass til Miele induksjonstopp installert av Miele.
– M-Tett har oppgradert klemring i sluk og utført membranarbeid ved sluket på badet med badekar (Dokumentasjon foreligger).

2024:

– Installert Waterguard på kjøkkenet (Christiania Rørleggerbedrift).
– Installert ny Miele oppvaskmaskin (Christiania Rørleggerbedrift).
– Skiftet sikkerhetsventil for varmtvannsbereder (Axor VVS).
– Oppgradert elektriske baderomsvifter i våtrom (Oslo Elektriske).

– Alle spotter/downlights i himlinger ble oppgradert til LED. Arbeidet ble utført av Oslo elektriske. Oslo elektriske har også blant annet installert komfyrvakt, skiftet ut flere dimmere, montert nye elektriske baderomsvifter, utført arbeider med sikringsskapet, installert ny termostat for badet med badekar, stedvis satt inn noen nye stikkontakter (de sorte) m.m. Oslo elektriske ble også engasjert til å lukke avvikene som fremgår av elkontrollen fra Lysteknikk i 2023. Dokumentasjonen fra Oslo elektriske for både oppgraderinger og lukking av avvik er lastet opp i boligmappa.no. Sistnevnte er blant annet sluttkontroll og samsvarserklæring. Det vises til selgers egenerklæring og dokumentasjon fra Oslo elektriske for ytterligere detaljer.
– Byggprogress AS har utført arbeid på begge bad: Demontering av gulvfliser og nedsliping av flislim til betong, justering av fallforhold, påføring av diffusjonsåpen membran i dusjsoner og på store deler av gulv utenfor dusjsonene og nytt flisgulv på begge bad.

2023:
– Utført elkontroll av det elektriske anlegget.

2022:
– Installert kullfiltervifte fra Røroshetta (Pedersen Blikkenslager Service)

2021: Kjøkken delvis oppusset:
– Ny benkeplate, Kvik Core (installert av DFI Geisler).
– Ny Miele induksjonstopp.
– Nytt Tapwell blandebatteri på kjøkken (Christiania Rørleggerbedrift).
– Ny vask/kum (Christiania Rørleggerbedrift).

Oppgraderinger i sameiet

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1893, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad (ved/i soverom) / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad (ved/i soverom) / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad (ved/i soverom) / 2. etasje)
- Våtromsgulv (Bad (ved baktrapp) / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad (ved baktrapp) / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad (ved baktrapp) / 2. etasje)

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad (ved baktrapp) / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Joakim Michael Langseth Leversen
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Joakim Michael Langseth Leversen , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 211 Bnr: 6 Seksjon: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	630.2 m²
Eierbrøk seksjon:	212 / 2476
Hjemmelshaver:	Nina Charlotte Lindbach og Joakim Michael Langseth Leversen
Adresse:	Bjørn farmanns gate 7, 0271 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	11/12/2025	Signert egenerklæringsskjema datert 04.12.2025 er fremvist.	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	08/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1893

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	104	104	0
Sum bolig:	104	104	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad (ved/i soverom), Bad (ved baktrapp), Entré, Kjøkken, Stue, To soverom	Ekstern bod (baktrapp)

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	15	0	0
2. etasje	104	2	0	6
Sum bolig:	104	17	0	6
Sum BRA:	121			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS. Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre- og metallkonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente byggetegninger er innhentet via Saksinnsyn fra Oslo kommune sin hjemmeside og er lagt til grunn slik de foreligger. Det gjøres oppmerksom på at rombetegnelser på tilgjengelig tegningsmateriale fremstår som uklare og/eller mangelfulle. Det tas forbehold om eventuelle avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, og ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare rommenes formelle godkjenning og bruk.

Brannskille

Beskrivelse: Boligen er oppført i en tid hvor krav til brannskille mellom boenheter ikke nødvendigvis tilsvarer dagens forskriftskrav. Det er derfor usikkerhet knyttet til om eksisterende bygningskonstruksjoner tilfredsstiller dagens krav til brannmotstand og tetthet mellom enhetene.

Det foreligger ikke dokumentasjon eller synlige indikasjoner på at brannskille er oppgradert etter byggeåret, og det har ikke blitt foretatt destruktive undersøkelser som kan bekrefte kvaliteten eller tilstanden på eventuelle brannskiller i vegger, gulv eller himling mellom boenhetene.

Basert på alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet, må det påregnes at konstruksjonene ikke nødvendigvis oppfyller dagens krav. Det anbefales at eventuell oppgradering av brannskille vurderes av kvalifisert fagperson.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass i bad og stort soverom, produsert i 2010.

Tilstandsvurdering: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer ved vindu i soverom mot balkong.
Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.
TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 2010.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Eldre tofløyet original entrédør med trådglass.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2003.

Tilstandsvurdering: Entrédøren mangler dokumentert brannklassifisering. Dette avviker fra dagens brannstekniske krav og kan medføre økt risiko ved en eventuell brann. Dersom regelverket i sameiet tillater det, bør døren vurderes oppgradert eller skiftet til en type med riktig brannklassifisering.
Balkongdøren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Dør mot baktrapp i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glassdør mot bad (stort soverom). Profilerte dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Tofløyet original dør mellom soverom og stue.

Tilstandsvurdering: Døren har synlig bruksslitasje med riper og mindre hakk som er vanlig på grunn av normal elde og bruk.
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
TG: 2

Etasjeskiller

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

Tyder

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Kjøkken, stue, entré og soverom.

Tilstandsvurdering: Den målte skjevheten mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920-tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 6 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 99 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.
I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Ifølge tidligere salgsoppgave ble pipeløpet rehabilitert med innvendig stålrør i 2013.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peis med glassdører i stue.

Tilstandsvurdering: TG 2: Det mangler ildfast plate under/foran peis/ovnen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Tyder

Varmtvann

Beskrivelse: 2 stk varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2010, montert i inspeksjonsluke i ett bad.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Avrenning fra sikkerhetsventilene med utløp på badet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i garderobeskap i soverom (stort).
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle mangler fordelerskapet sprutplate/dør, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.

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

Tilstandsvurdering: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer/jordfeilsikringer, montert i garderobeskap i entré.

Samsvarserklæring, sluttkontroll og rapport fra risikovurdering signert av Oslo Elektriske AS og datert 11.06.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Utbedring av feil og mangler tilsendt fra Vest Finans / Vest Finans Eiendom AS, Rapport laget av Jim Andre Oddsten 15.11.2023.

Samsvarserklæring signert av Oslo Elektriske AS og datert 11.06.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Baderomsvifter
- Byttet stikk dimmere og brytere soverom

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Varmgang i tilkoblingspunkter, se tidligere El.kontroll for mer detaljert beskrivelser.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget utført av tidligere eier. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmepumpe montert i stort soverom og stue.

Tilstandsvurdering: Det er fremvist dokumentasjon på utført service på varmepumpen datert 25.09.2023.
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate (Kvik Core) med nedfelt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2010/2011, ifølge tidligere salgsannonse. Modernisert i 2021 med ny benkeplate (Kvik Core), ny Miele induksjonstopp (med nytt glass høsten 2025), og nytt blandebatteri og ny vask/kum. I 2022 ble det også installert ny kullfiltervifte (Pedersen Blikkenslager Service). i 2024 ble det installert waterguard og Miele oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Tyder

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling og misfarging av et lite område av parketten i stuen. Det er også registrert enkelte sprekkdannelser mellom parkettbord i entré.
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. I en helhetsvurdering er det gitt TG1. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 3,06 m målt i kjøkken.
Himlingshøyde ca. 3,06 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 3,07 m målt i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med profilerte og speilfronter i entré og ett soverom.
Plassbygget garderobeskap med profilert front i lite soverom.
Plassbygget benkeskap med profilert front i lite soverom.
Plassbygget benkeskap med glatt front i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad (ved/i soverom), 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2010/2011.
Dokumentasjon er ikke fremvist fra utførende arbeid i 2010/2011.
I 2024 utførte Byggprogress AS arbeid på badet, følge utførende arbeid ble utført:
Demontering av gulvfliser og nedsliping av flislim til betong, justering av fallforhold, påføring av diffusjonsåpen membran i dusjsoner og på store deler av gulv utenfor dusjsonene og nytt flisgulv (Dokumentasjon fremvist av selger).
M-Tett har oppgradert klemring i sluk og utført membranarbeid ved sluket. (Dokumentasjon fremvist av selger).

Tyder

Våtromsgulv – Bad (ved/i soverom), 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Fliser. Avløpsrør er under badekar og derfor ikke besiktiget. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser mellom vask og badekar. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.
TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad (ved/i soverom), 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant.

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

Overflater på innvendig himling – Bad (ved/i soverom), 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad (ved/i soverom), 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse.
Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: Enkelte skuffer subber mot underlag/innredning og det anbefales at skuffene justeres. Det er også observert mindre «roser» på speilet. Forholdene anses som normale bruksslitasje og i en helhetsvurderes er det gitt TG1. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (ved/i soverom), 2. etasje

Beskrivelse: To servanter.

Tilstandsvurdering: Det er observert krakkelering/riss i servant. Krakkelering/riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.Ved rask åpning av servantbatteri kan vann sprute utenfor servanten. Det anbefales justering eller utskifting av servantbatteriene.
TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (ved/i soverom), 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass. Badekar.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad (ved/i soverom), 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Tyder

Ventilasjon – Bad (ved/i soverom), 2. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i himling.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

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

Hulltaking – Bad (ved/i soverom), 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra garderobeskap i entrè. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad (ved baktrapp), 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2010/2011.
Dokumentasjon er ikke fremvist fra utførende arbeid i 2010/2011.
I 2024 utførte Byggprogress AS arbeid på badet, følge utførende arbeid ble utført:
Demontering av gulvfliser og nedsliping av flislim til betong, justering av fallforhold, påføring av diffusjonsåpen membran i dusjsoner og på store deler av gulv utenfor dusjsonene og nytt flisgulv (Dokumentasjon fremvist av selger)

Våtromsgulv – Bad (ved baktrapp), 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under fliser mellom klosett og dør mot baktrapp. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det kun registrert bom i et større felt.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad (ved baktrapp), 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant.

Tilstandsvurdering: Det er observert sprekkdannelse i flisen ved dusjarmaturet, og det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad (ved baktrapp), 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad (ved baktrapp), 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Innfliset speil over servant og innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (ved baktrapp), 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (ved baktrapp), 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad (ved baktrapp), 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon – Bad (ved baktrapp), 2. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i himling.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

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

Hulltaking – Bad (ved baktrapp), 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lindbach, Nina Charlotte	9578-5993-4-2035849	2025-12-04 17:05:37
Leversen, Joakim M.L.	9578-5992-4-2867794	2025-12-04 16:37:32

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
4. des. 2025

Oppdragsnummer
14-0708/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørn Farmanns gate 7, 0271 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Joakim Leversen, Nina Charlotte Lindbach

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. juni 2019

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: Vet ikke
Forsikret i: Sameiet har tegnet forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I prospektet til tidligere eier fremgikk det at badene var pusset opp/nye i 2010. Korsvoll Rørservice har opplyst til oss at de har utført rørarbeid på badene. Vi har ikke dokumentasjon for oppussingen i 2010, og det tas forbehold om opplysningene. I 2024 ble det utført arbeider på begge badene. Byggprogress AS har blant annet demontert flisene på gulvene, slipt ned flislim til betong, og justert noe på fallforhold. Byggprogress AS la også diffusjonsåpen membran på gulv i dusjsonen, og på store deler av gulvet utenfor dusjsonen. Deretter la Byggprogress nye fliser på gulvene på begge bad. Se dokumentasjon fra Byggprogress AS for ytterligere informasjon og detaljer. I 2024/2025 installerte Oslo Elektriske LED-downlights/spotter på begge bad, og de installerte nye baderomsvifter. De slette hvite veggene ble malt i 2024. Axor VVS koblet til sikkerhetsventil for varmtvannsbereder i 2024. På badet med badekar har M-Tett oppgradert klemring i sluk, og utført arbeid med membran ved sluket. Det vises til dokumentasjon fra M-tett for ytterligere informasjon (2025). Se eget punkt om el under.

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

Nei

Eventuell kommentar: Se punkt over sammen med tilhørende dokumentasjon fra Byggprogress AS og M-tett for informasjon om arbeid utført i 2024/2025. I prospektet til tidligere eier fremgikk det at badene var pusset opp/nye i 2010. Basert på bilder på eiendomsverdi.no, fremstår det også som at badet med badekar ble etablert i ca. 2010, og vi forstår det følgelig også som at tettesjikt, membran og sluk ble etablert i den forbindelse. Badet med toalett ble pusset opp i ca. 2010, og tidligere eiers prospekt omtalte det som pusset opp/nytt i 2010. Hvorvidt sluket ble byttet på dette badet og nøyaktig hva som ble utført er vi ikke sikre på. Vi har ikke dokumentasjon for oppussingen i ca. 2010, og det tas forbehold om opplysningene.

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

Nei

Eventuell kommentar: Se dokumentasjon nevnt i punkt 1 for detaljer om arbeid utført i vår eiertid. Vi har ikke dokumentasjon for oppussingen utført av en tidligere eier i ca. 2010/2011.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst at taket ble tekket om i 2016, at pipeløpene ble rehabilitert i 2013 og at peisen er fra oppussingen av leiligheten i ca. 2010. I 2025 installerte sameiet en ny vifte i kjelleren for å få bedre «klima» i kjelleren. En leilighet i 5. etasje har utbedret sin takterrasse i nyere tid. Vi kjenner ikke til detaljer. Ta eventuelt kontakt med sameiet eller megler.

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: I 2024 oppgraderte vi alle spotter/downlights i «taket»/himlingene til LED. Det ble blant annet installert 20 eksklusive doble downlights fra Light point. I 2024 ble det også utført oppgraderinger av sikringsskapet, det ble installert komfyrvakt, skiftet ut flere dimmere, montert nye elektriske vifter på badene, ny termostat for badet med badekar, stedvis noen nye stikkontakter (de sorte) m.m. Arbeidet ble utført av Oslo Elektriske AS, og de har lastet opp dokumentasjon i Boligmappa.no. Da vi kjøpte leiligheten stod det i prospektet at el-anlegget i leiligheten var nytt i 2010/2011. I vår eiertid ble det avdekket manglende dokumentasjon og avvik ved el-anlegget. Det ble en tvist med tidligere eier, men saken er forlikt. Etter flere kontroller av el-anlegget med tilhørende el-rapporter, ble Oslo Elektriske AS engasjert i 2024 for å lukke avvikene som var avdekket. Som nevnt innledningsvis gjorde de også flere oppgraderinger i den forbindelse. Dokumentasjonen fra Oslo Eelektriske AS er lastet opp i boligmappa.no. Sistnevnte er blant annet sluttkontroll, samsvarserklæring for deres arbeider, ny kursfortegnelse, m.m.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2020, 2023 og sluttkontroll i 2024.

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: Waterguard på kjøkkenet, Christiania Rørleggerbedrift, 2024. Ny Miele oppvaskmaskin, Christiania Rørleggerbedrift, 2024. Nytt Tapwell blandebatteri på kjøkken, Christiania Rørleggerbedrift, 2021. Sikkerhetsventil for varmtvannsbereder, Axor VVS, 2024. Se også punkt 1 om Korsvoll Rørservice/arbeid med rør på badene. Vi vet ikke hvem som har utført annet rørarbeid av tidligere eiere.

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

Eventuell kommentar: Intern planløsning er noe endret i forbindelse med oppussing i ca. 2010. På loftet er det etablert leiligheter etter byggeår. Vi kjenner ikke til detaljer.

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: Sameiet gjennomførte en sjekk av ventilasjon hos beboerne i vår eiertid. Vi fikk ok til å ha elektriske baderomsvifter, og vi oppgraderte våre i 2024 gjennom Oslo Elektriske. Vi fikk ok på kjøkkenviften vår (kullfiltervifte).

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet ble delvis pusset opp i 2021 med ny benkeplate (Kvik Core installert av DFI Geisler), ny Miele induksjonstopp (med nytt glass høsten 2025 fra Miele), og nytt blandebatteri fra Tapwell og ny vask/kum (Christiania Rørleggerbedrift). I ca. 2021-2022 ble det også installert kullfiltervifte fra Røroshetta (husker ikke firmanavn). Senere er det også installert waterguard og Miele oppvaskmaskin (Christiania Rørleggerbedrift, 2024). I prospektet da vi kjøpte fremgikk det blant annet at boligen ble rehabilitert/pusset opp i 2010/2011.

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: Vi har fått utført arbeid nevnt i punkt 1 etter en tvist med tidligere eier. Saken ble forlikt. Saken om badene handlet i hovedsak om gulvene på begge bad (spesielt kalkutslag i fug, og bom i flis/løse fliser), hva som var nødvendig å utbedre og hvilken utbedringsmetode som måtte til. Vi landet til slutt på lokal utbedring etter innspill fra et par takstmenn og en spesialist på lokal utbedring. Se dokumentasjon fra Byggprogress AS og M-tett for mer informasjon og detaljer. Det vises også til tilstandsrapport som innhentes i forbindelse med salget. Dokumentasjon for utført arbeid i vår eiertid ligger fremme på visning, og kan ses hos megler.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eiers prospekt opplyste at pipeløpene ble rehabilitert i 2013, men vi kjenner ikke detaljer.

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: I 2025 installerte sameiet en ny vifte i kjelleren for å forsøke å få bedre «klima» i kjelleren. Det er en «råkjeller» av det vi tenker er typisk klassisk bygård/1890-kvalitet.

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

Ja

Beskriv: Sameiet skal pusse opp fasaden inn mot bakgården. Det er mulig at sameiet også gjør noe med vinduer i deler av fellesarealer i den forbindelse. Ta kontakt med sameiet eller megler for informasjon, da vi ikke kjenner alle detaljer enda.

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

Ja

Beskriv: Oslo Elektriske lukket alle avvikene som ble oppdaget etter flere kontroller. Se punkt 3 med tilhørende dokumentasjon for ytterligere detaljer. Dokumentasjonen er lastet opp på boligmappa.no.

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

Ja

Beskriv: Bygård fra ca. 1890, og selv med oppgradert gulv i ca. 2010 er det sikkert noe skjevheter på grunn av bygårdens alder. Fasaden inn mot bakgården skal i følge sameiet utbedres.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var en rotte som kom seg inn i sameiets kjeller og sameiet engasjerte et firma som satte ut et par rottefeller i kjelleren. Vi har ikke sett en rotte etter dette og vi tror problemet er løst nå.

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: Takst i tidligere prospekt av 2019. El-rapporter i 2020, 2023 og 2024. Rapporter i forbindelse med boligtvist med tidligere eier (ca. 2022-2024).

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/takst i 2019, og i rapport i ca. 2022/2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fasade inn mot bakgård, og trolig noen av vinduene i fellesarealene. Se prospekt, og ta kontakt med sameiet eller megler for mer informasjon.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I forbindelse med at en tidligere eier utførte oppussing i ca. 2010/2011, kan sluk på badene ha blitt etablert/fornyet. Det er uklart for oss om søknadspliktig tiltak fant sted i ca. 2010/2011, da det var noe uenighet blant fagkyndige om dette i saken vi hadde om badene. Vi tar følgelig spesifisert forbehold om dette.

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: 14-0708/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Leversen, Joakim M.L.	2025-12-04	Lindbach, Nina Charlotte	2025-12-04

Identifikasjon: bankID Leversen, Joakim M.L.

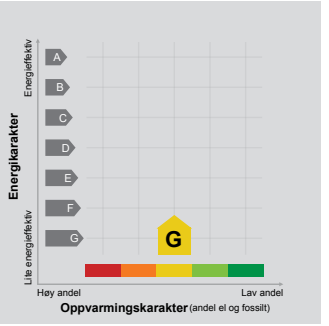
Identifikasjon: bankID Lindbach, Nina Charlotte

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørn Farmanns gate 7
Postnummer	0271
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80492200
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-195613
Dato	05.12.2025



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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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	1893
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0708/25 . Vår ref.: 2066-1-04 Dato: 04.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bjørn Farmannsgate 7
Organisasjonsnr:	985531277
Seksjonseier:	Leversen, Joakim Michael Langseth
Medeier:	Lindbach, Nina Charlotte
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Bjørn Farmanns Gate 7, 0271 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	211
Bnr.	6

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 29172070.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208243896
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	2 052 528,00
Innfrielsesdato:	30.12.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 502,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 238,00	
TV/internett	264,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	48,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 968,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	184 840,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208243896
Restsaldo:	175 746,37
Kapitalkostnader:	1 780,13
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 175 746,37,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: bjorn-farmannsgate-7@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2066
SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 27. mars kl. 18:00 og lukker 30. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2066

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 27. mars kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 27. mars kl. 18:00 , Videomøte.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møtet ledes av styreleder

Forslag til vedtak

Jan Frederik Geiner ble valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mariann Urnes og Anna Östgren ble valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. årsregnskap 2066.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000kr (som i 2024).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret stiller til gjenvalg for ett år. Det er ikke meldt inn andre kandidater.

Innstilling

Styret anbefaler at det sittende styret gjenvelges for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Frederik Geiner
  Det har vært mye omskifting i styret de senere år. Jan Frederik har sittet ett år som styreleder og stiller også i 2025 for å opprettholde kontinuitet.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Östgren

  Det har vært mye omskifting i styret de senere år. Anna har sittet ett år i styret og stiller også i 2025 for å opprettholde kontinuitet.
- Mariann Urnes

  Det har vært mye omskifting i styret de senere år. Mariann har sittet flere år i styret og stiller også i 2025 for å opprettholde kontinuitet.

Styrets årsrapport

Styrets Beretning til Årsmøtet 2025

I beskrivelsen under gjennomgår styret de viktigste postene for 2024, med særlig vekt på større avvik fra budsjettet. Rapporten er basert på regnskapstall som var tilgjengelig før revidert regnskap fra OBOS forelå. Det reviderte regnskapet ligger ved i sakslisten. Konferer dette for ytterligere detaljer.

1. Inntekter

· **Totale inntekter:** Sameiets samlede inntekter i 2024 fra felleskostnader var 882.354 kr. Dette fordelte seg med 66.979 kr pr måned for årets tre første måneder, deretter 75.713 kr pr måned for perioden april til desember i tråd med årsmøtets beslutning om å øke felleskostnadene med ca 13%. Som årsberetningen vil vise var dette både klokt og nødvendig.

Opprinnelig var det budsjettert med 50.000 kr til ekstern styreleder fra OBOS og 15.000 kr til styremedlemmene, men da Jan Frederik Geiner sa seg villig til å stille som styreleder ble den samlede utgiften til styret nedjustert fra 65.000 kr til 30.000 kr. Siden dette måtte vedtas på et ekstraordinært årsmøte, fikk de nye felleskostnadene som nevnt over ikke virkning før i april. Sameiets budsjetterte inntekter ble dermed redusert fra 946.096 kr til 882.354 kr.

2. Driftskostnader

Totale driftskostnader: Sameiets samlede driftskostnader var 582.505 kr. De største postene på budsjettet var kommunale avgifter (205.200 kr), kostnader til drift og vedlikehold (200.000 kr), forsikringer (75.555 kr) og TV/bredbånd (75.528 kr). For posten drift og vedlikehold ble det et betydelig avvik som vi kommer vi tilbake til under de enkelte postene.

3. Personalkostnader

Lønn og andre personalkostnader: Kostnader i 2024 ble 4230 kr som er noe høyere enn de budsjetterte 3750 kr. Årsaken er at arbeidsgiveravgiften økte som følge av at styreleder ble en intern.

4. Styrehonorar

Honorar til styret: Honorarer til styret ble utbetalt med 30.000 kr som vedtatt på det ekstraordinære årsmøtet i juni (stemmeperiode 17.-20. juni).

Styret av nedlagt betydelig med arbeidstid i 2024. Hovedsakelig er det forsikringssaken som det er redegjort for i egne e-poster til sameiet og brannsikringssaken som har tatt tid. Styret har også arrangert to dugnader, gått på flere kurs hos OBOS om styrearbeid, styreportal og brannsikring. Videre har vi jobbet med anbud for ulike løsninger for å oppgradere dørlås. En elektronisk app-basert løsning ble vurdert, men dette ble vurdert å koste for mye (nærmere 100.000kr). Videre har styret tatt ansvar for trivselsfremmende tiltak som lett pynting i oppgangen og HMS-tiltak som salting og strøing. Vi har, som dere vet, jobbet også med å få oversikt over leilighetens status på brannsikring, der er vi dessverre ikke i mål da vi fortsatt mangler svar. Vi har i året som har gått gjennomført til sammen seks styremøter for å følge opp de ulike sakene.

5. Forretningsførerhonorar

Honorar til forretningsfører: Honorar til forretningsfører OBOS endte på 30.379 eksakt som budsjettert.

6. Konsulent og forvaltningstjenester

Konsulenttjenester. Denne posten var budsjettert med kr 0, men endte opp med å koste 66.136 kr. Dette fordelte seg på 51.918 kr som var sameiets egenandel på juridisk støtte til forsikringsskaden og 14.218 kr til fornyet

vurdering av sameiets brannsikringsbehov. Resultatet var som kjent at vi fikk full refusjon av forsikrings-skaden og at vi slapp å montere egne brannsikre vinduer på innsiden av de eksisterende vinduene i oppgangen. Netto besparelse for sameiet ble rundt 1.200.000 kr.

Merk likevel at vinduene i oppgangen på et tidspunkt må rehabiliteres, men nå har vi god tid på å finne en bedre og penere løsning enn den som den første brannkonsulenten anbefalte. Det ble også avdekket noe behov for bedre tetting av taket i «branncelle kjeller», men denne kostnaden på ca. 25.000 kr kommer først i 2025-regnskapet.

7. Drift og vedlikehold

Vedlikeholdskostnader: Posten som opprinnelig var budsjettert med 200.000 kr endte opp på 33.698 kr, hovedsakelig fordi brannsikringsarbeidet ikke ble utført som planlagt. Hadde for øvrig arbeidene blitt utført iht opprinnelig pålegg og med det anbudet som forelå, hadde styret måttet hente inn rundt 300.000 kr slik det ble varslet i sommer. Det slapp vi heldigvis jfr forklaring under punkt 6. Som det fremgår av punkt 8 ville Fremtind ikke dekke vannskaden i 5. etg, men de valgte å refundere egenandelen da vi vant frem med saken mot Gjensidige, så nettokostnaden på posten ble 11.709 kr.

Overskuddet fra denne posten ble for øvrig brukt til å dekke de uforutsette kostnadene som er omtalt under punkt 6 og 12.

8. Forsikringer

Forsikringskostnader: Forsikringen var budsjettert til 75.555 kr og endte opp på 70.230 kr. Vi fikk som informert på e-post til sameiet ingen innrømmelse av ansvar fra Fremtind ift forsikringssaken (det var vårt tidligere forsikringsselskap Gjensidige som dekket kostnadene knyttet til skaden). På den annen side måtte Fremtind dekke brorparten av advokatutgiftene vi hadde knyttet til klagesaken.

9. Kommunale avgifter

Avgifter til kommunen: I forbindelse med Oslo kommunes varslede kraftige økninger av kommunale gebyrer var det budsjettert med 205.200 kr på denne posten. Faktisk kostnad endte marginalt lavere med 200.132 kr.

10. Energi/fyring

Energikostnader: Det var budsjettert med 17.000 kr på denne posten. Her endte vi noe lavere på 13.416 kr. Forklaringen ligger både i lavere pris pr KWh i 2024 enn i 2023 og at belysning i baktrapper og kjeller nå er oppdatert med sensor og led-pærer.

11. TV-anlegg/bredbånd

Kostnader for TV og bredbånd: Posten var budsjettert med 75.528 kr, og endte på 68.163 kr. Kvartalskostnaden er redusert fra 18.882 kr til 11.517 kr som følge av byttet fra Telia til Telenor. Attpåtil fikk vi moderne fiberbasert bredbånd i sameiet. Godt jobbet av det utgående styret.

12. Andre driftskostnader

Diverse driftskostnader: Denne posten var budsjettert med 15.000 kr, men endte på 88.110 kr. Hovedårsaken til dette var at vår leverandør av renholdstjenester hadde byttet regnskapssystem for noen år tilbake og «glemt» å fakturere sameiet. Med bakgrunn i at slike krav kan kreves hele fem år tilbake i tid, ble vi nødt til å tilbakebetale de utestående 65.250 kr som vi skylde rengjøringsbyrået, i tillegg til de 22.860 kr som vi betaler i et normalår.

13. Driftsresultat

Resultat av driften: Driftsresultatet endte på 582.505 kr, drøyt 100.000 kr under budsjettet på 687.412.

14. Finansinntekter

Inntekter fra finansielle investeringer: Sameiets samlede finansinntekter var på 549 kr.

15. Finanskostnader

Kostnader knyttet til finansiering: Sameiets samlede rentekostnader, lån og kassakreditt, utgjorde 163.111 kr i 2024

16. Resultat av finansinntekter/kostnader

Netto finansresultat: Netto finansresultat ble på 162.562 kr.

17. Resultat

Årets resultat: Årsresultatet endte på 137.287 kr som overføres 2025-budsjettet.

SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7
ORG.NR. 985 531 277, KUNDENR. 2066

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	882 354	725 601	0	909 000
Andre inntekter	3	21 989	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**904 343**	**725 601**	**0**	**909 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-7 050	0	-7 100
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	0	-30 000
Regnskapsførerhonorar		-30 379	-28 850	0	-35 000
Konsulenthonorar	6	-58 456	-4 313	0	0
Drift og vedlikehold	7	-42 417	-249 135	0	-162 569
Forsikringer		-70 230	-68 686	0	-75 000
Kommunale avgifter	8	-200 132	-170 477	0	-242 331
Energi/fyring		-13 416	-17 631	0	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-68 163	-72 062	0	-45 000
Andre driftskostnader	9	-87 072	-9 852	0	-41 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-604 494**	**-658 055**	**0**	**-653 000**
DRIFTSRESULTAT		**299 849**	**67 546**	**0**	**256 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	549	487	0	0
Finanskostnader	11	-163 111	-151 283	0	-152 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-162 562**	**-150 796**	**0**	**-152 000**
ÅRSRESULTAT		**137 287**	**-83 250**	**0**	**104 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-83 250		
Reduksjon udekket tap		137 287	0		

SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7
ORG.NR. 985 531 277, KUNDENR. 2066

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		167	123
Forskuddsbetalte kostnader		16 289	2 074
Driftskonto OBOS-banken		6 286	35 072
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 400	0
Sparekonto OBOS-banken		64	0
Innestående i andre banker		0	35 314
SUM OMLØPSMIDLER		**32 206**	**72 584**
SUM EIENDELER		**32 205**	**72 584**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 156 260	-2 293 547
SUM EGENKAPITAL		**-2 156 260**	**-2 293 547**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 147 787	2 228 802
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 147 787**	**2 228 802**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 649	11 540
Leverandørgjeld		14 554	83 165
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	14	13 630	0
Påløpte renter		845	27 192
Påløpte avdrag		0	15 432
SUM KORTSIKTIG GJELD		**40 678**	**137 329**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 205**	**72 584**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

Jan Frederik Geiner Mariann Urnes Anna Victoria Östgren

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	825 726
Kabel-TV	56 628
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**882 354**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikringssak egenandel	21 989
SUM ANDRE INNTEKTER	**21 989**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-51 918
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 538
SUM KONSULENTHONORAR	**-58 456**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-24 342
Drift/vedlikehold VVS	-2 076
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 446
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 510
Kostnader dugnader	-3 043
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-42 417**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-128 205
Feieavgift	-2 992
Renovasjonsavgift	-68 936
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-200 132**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 075
Renhold ved firmaer	-73 749
Andre fremmede tjenester	-649
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 915
Velferdskostnader	-553
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-87 072**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	172
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	313
SUM FINANSINNTEKTER	**549**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

DNB	-4 002
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-155 031
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-3 000
Renter på leverandørgjeld	-153
Renter og provisjon på kassekreditt	-925
SUM FINANSKOSTNADER	**-163 111**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-3 025 000	
Nedbetalt tidligere	796 198	
Nedbetalt i år	2 228 802	
		0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2024	-2 244 234	
Nedbetalt i år	96 447	
		-2 147 787
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 147 787**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-9 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-13 630**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.25
Selskapsnummer: 2066 **Selskapsnavn:** SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Jan Frederik Geiner ble valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mariann Urnes og Anna Östgren ble valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 30.000

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jan Frederik Geiner

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anna Östgren

☐ Mariann Urnes

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Årsmøteprotokoll sameiet Bjørn Farmannsgate 7

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Geiner, Jan Frederik T (08.06.1972), signert 08.09.2025 med Signicat Sign BANKID
- Urnes, Mariann (14.07.1979), signert 08.09.2025 med Signicat Sign BANKID
- Östgren, Anna Victoria (01.06.1973), signert 08.09.2025 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7

Organisasjonsnummer: 985531277
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. mars kl. 18:00 til 30. mars kl. 18:00 og møtet ble avholdt 27. mars 2025, Videomøte.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Møtet ledes av styreleder

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Frederik Geiner ble valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mariann Urnes og Anna Östgren ble valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Geiner, Jan Frederik T (08.06.1972), 08.09.2025
- Urnes, Mariann (14.07.1979), 08.09.2025
- Östgren, Anna Victoria (01.06.1973), 08.09.2025

Forseglet av
Posten Norge

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Anna Östgren

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000kr (som i 2024).

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 30.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styret stiller til gjenvalg for ett år. Det er ikke meldt inn andre kandidater.

Innstilling
Styret anbefaler at det sittende styret gjenvelges for ett år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Frederik Geiner (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Frederik Geiner

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mariann Urnes (5 stemmer)
Anna Östgren (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mariann Urnes

Dokumentet er signert digitalt av:
- Geiner, Jan Frederik T (08.06.1972), 08.09.2025
- Urnes, Mariann (14.07.1979), 08.09.2025
- Östgren, Anna Victoria (01.06.1973), 08.09.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Geiner, Jan Frederik T (08.06.1972), 08.09.2025
- Urnes, Mariann (14.07.1979), 08.09.2025
- Östgren, Anna Victoria (01.06.1973), 08.09.2025

Forseglet av
Posten Norge

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2066
SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 9. desember kl. 09:00 og lukker 12. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2066

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av oppussingsstrategi

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Jan Frederik Geiner er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mariann Urnes og Anna Östgren er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av oppussingsstrategi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alle har sikkert fått med seg at fasaden mot bakgården på flere steder har betydelige skader og sår som kan medføre fare for alvorlig vanninntrening og frostspreng i teglsteinen under. Styret har derfor gjennom året jobbet med å hente inn anbud for oppussing av fasaden mot bakgård. Etter gjentatte telefoner og purringer har vi omsider fått hentet inn tilbud fra fire selskap. Tilbudene deler seg i to kategorier. (I) To selskap mener det er tilstrekkelig å reparere fasaden der det er sår/løs puss, og så male. (II) Ett selskap mener det beste er å pigge opp all murpuss og legge helt ny fasade før det males. Det siste selskapet foreslår i praksis en løsning som er tett på en full nedpigging. Alle selskap foreslår løsninger med spesialmaling som puster, slik gamle bygg krever.

Tilbudene for en reparasjonstilnærming (I) ligger på ca 600.000 kr, mens en full nedpigging vil bli omtrent dobbelt så dyrt med rett under 1,2 millioner kroner.

Det er ingen fasit for hva som er den beste løsningen. Man kan anta at en full nedpigging kan ha noe lenger varighet. Samtidig vil man kunne gjøre en reparasjonsjobb to ganger for den samme prisen. Styrets vurdering og anbefaling er at vi går for en reparasjonstilnærming. Det binder minst kapital og risikoen og behovet spres mer over tid, noe som også fordeler den kostnadsmessige byrden for beboerne bedre over tid.

Vi håper å få jobben gjort i løpet av 2026.

Når det gjelder det økonomiske vil vi komme tilbake til detaljer men styret mener den beste løsningen er å hente inn pengene som to-tre ekstraordinære innbetalinger i 2026. Årsaken til det er at sameier, som ikke har sikkerhet i eiendom, får dårlige lånebetingelser sammenlignet med det beboerne kan oppnå som har sikkerhet i egen leilighet. Kostnaden fordeles etter sameiebrøken som er ca 12% for de største leilighetene, ca 8,5% for de nest største og rundt 6% for de minste på toppen. Vi prøver å få gjort noe mindre arbeid på dører og vinduer i baktrapp mot bakgården når vi først har stillaser oppe så endelige kostnader kan bli noe høyere.

Forslag til vedtak

Årsmøtet anbefaler en reparasjonstilnærming og ber styret gå i forhandling om gjennomføringstidspunkt og innbetalingsplan.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.12.25
Selskapsnummer: 2066 **Selskapsnavn:** SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Jan Frederik Geiner er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mariann Urnes og Anna Östgren er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av oppussingsstrategi

Årsmøtet anbefaler en reparasjonstilnærming og ber styret gå i forhandling om gjennomføringstidspunkt og innbetalingsplan.

- ☐ For
- ☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

Organisasjonsnummer: 985531277
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. juni kl. 09:00 til 20. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

NB! Dette er en ren digital avstemming, slik at styret har nødvendige fullmakter til å gjøre anskaffelse av lovpålagt brannsikring.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Frederik Geiner er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Gjeruldsen og Mariann Urnes er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Jfr sameiets vedtekter 8 (8-1 (1)) skal sameiets styre bestå av en styreleder og to andre medlemmer. I forbindelse med at Anders Gjeruldsen flytter fra sameiet er det behov for å velge et nytt medlem.

Innstilling
Styret anbefaler at Anna velges inn i styret etter Anders.

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anna Östgren (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anna Östgren

5. Fristilling av styret til å velge beste tilbud for brannsikring

Under det ekstraordinære årsmøtet som ble avholdt i mai ble det vedtatt at vi skulle ferdigstille brannsikringen med firmaet Firesafe. Vi har nå fått hentet inn et nytt anbud som har en noe lavere kostnad. Styret ber derfor om å fristilles i valget av leverandør basert på en sammenligning av tilbudene.

Gjennomføring blir etter avtale med valgt leverandør. Vi tar sikte på å få jobben gjort før året er omme, slik at vi ikke er avhengig av videre utsettelse fra Oslo kommune.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ble fristilt i valg av leverandør til brannsikring.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Tilbakestilling til 2023-nivå av honorarer til styret for 2024.

Ved inngangen til 2024 manglet det en kandidat til styreleder. Det forrige styret hentet derfor inn tilbud fra Obos for å besørge styrelederjobben. Prisen for sameiet ville blitt minimum 50.000kr. I den forbindelse sa de to tiltenkte styremedlemmene seg villige til å gå ned fra 7.500 kr til 5000 kr i honnorarer. For sameiet ville totalkostnadene for å ha et fungerende styre følgelig blitt minimum 60.000 kr i 2024.

Ved at Jan Frederik meldte seg som styreleder, er det ikke lenger nødvendig med denne løsningen. Det er mange tidkrevende aktivitet som skal følges opp med brannsikring, ny internettløsning, forsikringssaker, HMS osv som må fordeles på travle styremedlemmer. Styret foreslår derfor at samlede styrehonorarer (pt 25.000 kr) settes tilbake til 2023-nivå, totalt 30.000kr. Sameiet er helt avhengig av at dette arbeidet gjøres for å operere innenfor loven.

> **Forslag til vedtak:**
> Samlet styrehonorar for 2024 ble satt til 30.000 kr.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



VEDTEKTER
for
Sameiet Bjørn Farmanns gate 7, org. nr. 985 531 277

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte……..i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 31.10.1988.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Bjørn Farmannsgate 7. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.04.1976.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 11 boligseksjoner på eiendommen gnr. 211, bnr. 6 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden, og er som følger:

Seksjon 1	12% eller 297/2476
Seksjon 2	7,75% eller 192/2476
Seksjon 3	12% eller 297/2476
Seksjon 4	8,56% eller 212/2476
Seksjon 5	12% eller 297/2476
Seksjon 6	8,56% eller 212/2476
Seksjon 7	12% eller 297/2476
Seksjon 8	8,56% eller 212/2476
Seksjon 12	5,97% eller 148/2476
Seksjon 13	5,90% eller 146/2476
Seksjon 14	6,7% eller 166/2476

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. 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.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, herunder nødvendig utskifting av slik, vinduer, balkong/verandadører og ytterdører til bolig. Utskifting skal kun gjøres dersom restaurering/reparasjon ikke er mulig. Ved utskifting skal retningslinjer satt av styret eller årsmøtet følges for å sikre sameiets helhetlige uttrykk.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

1. Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(3) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, eller av årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal i så fall settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan også velges to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

BESKYTTET

(3) 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. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver
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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(3) I saker som nevnt i første ledd kan styreleder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) 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.

(2) 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.

BESKYTTET

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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 skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) 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:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(2) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(3) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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 underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 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 seksjonseiere.

9-11 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør da inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

BESKYTTET

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, vedtekter og husordensregler for sameiet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BJØRN FARMANNS GT. 7

1. INNLEDNING

Husordensregler har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

2. OVERDRAGELSE OG FREMLEIE AV LEILIGHETER

Overdragelse og fremleie meddeles forretningsfører med minst 14 dagers varsel før innflytting eller overtagelse av seksjonen.

Utleier er ansvarlig overfor sameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller område for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Hamring, banking e.l. støyende arbeider må ikke finne sted på søndager eller helligdager i sin helhet, og ikke etter kl. 21:00 på hverdager. Enhver beboer har krav på nattero i tiden mellom kl 23:00 og 06:00. Ved selskapeligheter etter kl 23:00 må det tas ekstra hensyn til naboer, samt sendes ut nabovarsel.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene.

Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt på terrasser og verandaer.

NB! Det er i følge brannforskriftene ikke tillatt å oppbevare propan i kjeller eller på loft. Grunnet brannfare, må gassflasker til gassgrill oppbevares på terrassen/verandaen

Den enkelte sameier plikter i følge bygningsforskriftene å melde oppsetting av ildsted til Oslo kommune v/brann- og redningsetaten for godkjenning av dette.

Risting/banking av tepper/matter m.v. skal skje på teppebankestativet og ikke ut fra vinduer/balkonger. Soping og spyling ut fra balkonger er heller ikke tillatt.

4. FELLESAREALER

Utgangsdører skal holdes låst hele døgnet.

Utbedring av skade forårsaket under flytting eller på annen måte, må betales av den sameier som forvolder skaden.

Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten.

NB! Trappeoppgangene skal ikke brukes som oppbevaringssted, dog kan barnevogn tillates.

Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig i oppganger og kjeller. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer og ikke etterlates i trappeoppgangene.

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å male på vinduer og vegger, sette opp markiser, utvendige persienner, skilt, plakater/oppslag, antenner m.v, samt foreta andre fasademessige endringer. Skriftlig samtykke fra styret kreves også for beplantning på fellesarealene.

5. SØPPEL

Husholdningsavfall som kastes i søppelhusene må være forsvarlig innpakket.

Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, og slikt avfall må ikke lagres i fellesrom og søppelhus.

6. SKILTING

Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet. Det er den enkelte beboers ansvar å fremskaffe korrekte navneskilt til ringetablå og postkasse

7. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Hunder skal alltid holdes i bånd.

8. BRUK AV FELLESROM

I fellesrom må det ikke oppstilles husholdningsmaskiner som dypfrysere o.l. Slike maskiner plassert i egne boder må heller ikke tilkobles felles elanlegg. Slike maskiner og slik tilkobling vil bli brakt til opphør uten varsel. Fellesrom skal heller ikke benyttes til annet formål enn forutsatt.

c:\BF7\Husordensregler2007

Til leieboere i Bjørn Farmannsgate 7

Skillebekk, feb 2009

Vi minner om husreglene og presiserer:

1. Høy musikk skal generelt ikke spilles etter klokken 23.00

2. Det **skal** sendes ut nabovarsel dersom man arrangerer fest. Det er så lytt i gården at naboene blir plaget dersom det er bråk/festing.

3. Når man har gjester, er det leieboers ansvar å sørge for:

    a. At gjestene ikke bråker/støyer i oppgangen
    b. At ikke glass/flasker tas med ut/settes igjen utenfor inngangen eller i oppgangen
    c. At det **aldri** røykes i oppgangen eller baktrapp (skummel brannfelle)

4. Husk at døren til baktrappen ut i bakgården **alltid** skal være låst. Dette av sikkerhetshensyn ift innbrudd og brann.

5. Det skal ikke lagres saker og ting (eks. sykler, ski etc) i oppgang eller baktrapp. Barnevogn kan settes under trappen.

For øvrig vises det til sameiets husordensregler.

Vennlig hilsen

Styret i BF7

V.D.J. No. 341/92
Extra

ad 2 Pkap.
Gjennemlæst

1. Anmeldelse
1. Skrivelse angående
3. Tegninger
1. Situationsplan

Expeditions-Dokument

angaaende Et grundmuret Vaaningshus

paa Matr.-No. 68F Drammensveien

Indleveret 1ste November 1892 Attesteret 3. 11. 93.

Oversendes Hrr. Gjennemlæsningsmænd til Erklæring.

Christiania 2den Novbr. 1892.
Wm Smith

546/92 B

Intet at bemærke.
3/11 1892
Theodor Gellis.

Undertegnede har gjennemlæst Grundtegningen til ovennævnte Bygning og kan ikke finde at der i denne er begaaet nogen Overtrædelse af Byggeloven eller Byggeforskrifterne.

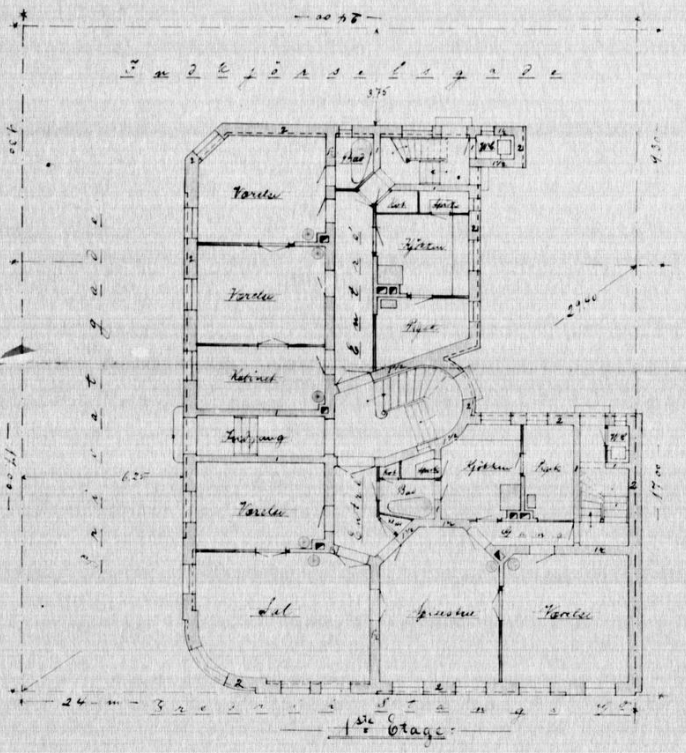
Christiania 3 November 1892.
Wm Smith

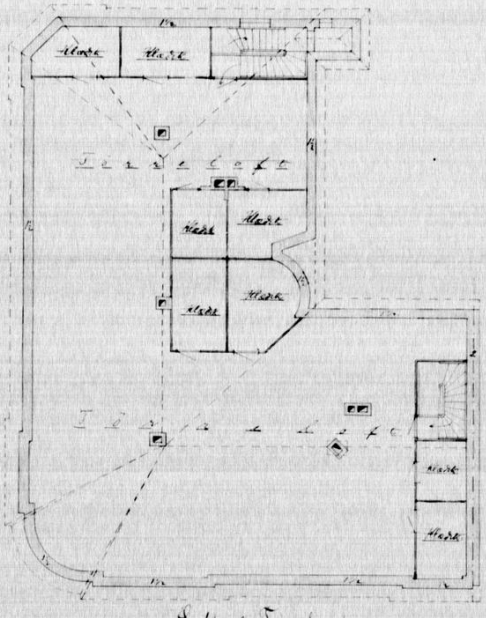
JAN. 414/92

341.92

Tilbygning for Hr Nicolay Nilsen

Drammensveien № 68 F.





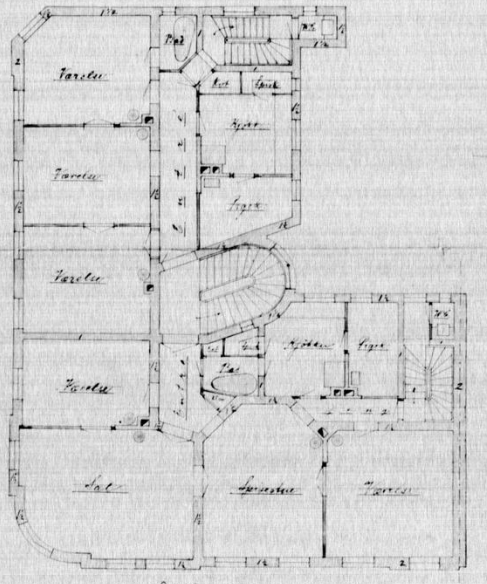
136
4
24 10 92

Christiania d. 24/10 92
Efter 30/10
Nov. 92 N. S.

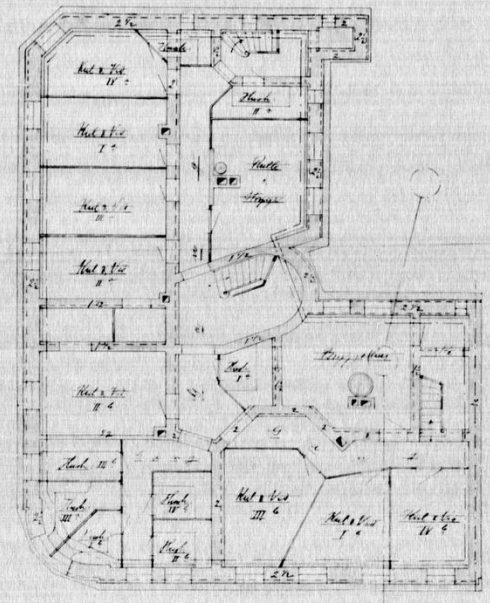
20 meter

Leiegaard for Hr. Nicolay Nilsen

Drammensveien Nr 68 F



2den 3die & 4de Etager



136
4
24 10 92

Mistrauna ad 92
Ekst. Bev.
ad 136
Jfr. 4 ds. 92-8

Anmeldelse
til Tegning

VO 1410
1929

Ferdig attestert 15/1-932

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. for bad- og vannklosettanlegg

på matr.-nr. 7 Bjørn Farmandsgaden

Innlevert 26 septb. 1929 Attestert 15/1-32

Anmeldes Oslo helseråd - og vann- og klosettvesen

Oslo den 28 de septb 1929

OSLO
VANN- OG KLOAKVESEN
Nr. 003847 5-OKT 1929
REKLEGSTRAKT

A Hellerud

Overrenden Oslo Vann og kloakvesen.
Klosettene må innredes efter de gjeldende regler for WC rom, når inntas brons om dieblir lys.

5/10 29

A. Dietrichson

V. B. J. No. 230 97
3 Bilag.

Ommeldelse
2 Tegninger

1696/97 = 1904/97

Fardig attestert 5/6-1898

Expeditions-Dokument

angaaende Balkoner

paa Matr.-No. 68 F Grønnensveien

Indleveret 4 Juni 97 Attesteret

Oversendes Hr. Stadsingeniøren med Anmodning om Erklæring.
Christiania 5 Juni 1897
Aller Lunkan

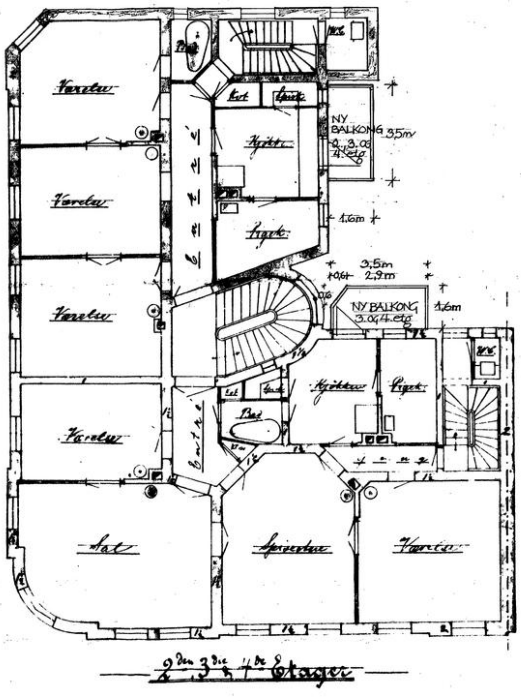
Intet at bemærke ved Balkonens Konstruktion
Christiania 9 Juni 1897
Thom Bruun

1696/97

Oversendes den ved Bygningskommissionen i Balkon- & 3 og 4 Etage fornævnte Bolig paa de anførte Betingelser
Christiania 16 Juni 1897
F. Stadsingeniørkontors Vegne
Ytterdahl

1904/97

Bygningskommissionen har intet imod Opførelse i Balkon, 2den 3die og 4de Etage paa Betingelse af at Fremspringet ikke overstiger 1½ Meter at de forsynes med Træjern, overtrukket af Gulvet Rundt og Top samt at Konstruktionen forøvrigt dækkes af Murværk eller Cabby fornyelsen maa omgaaende
Kristiania den 29de Juni 1897
F. Stadsingeniørkontors Vegne
Ytterdahl



9 Rom 3 Bad 1 Bad 9 Etasjer

7

MOTTATT
11 OKT. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

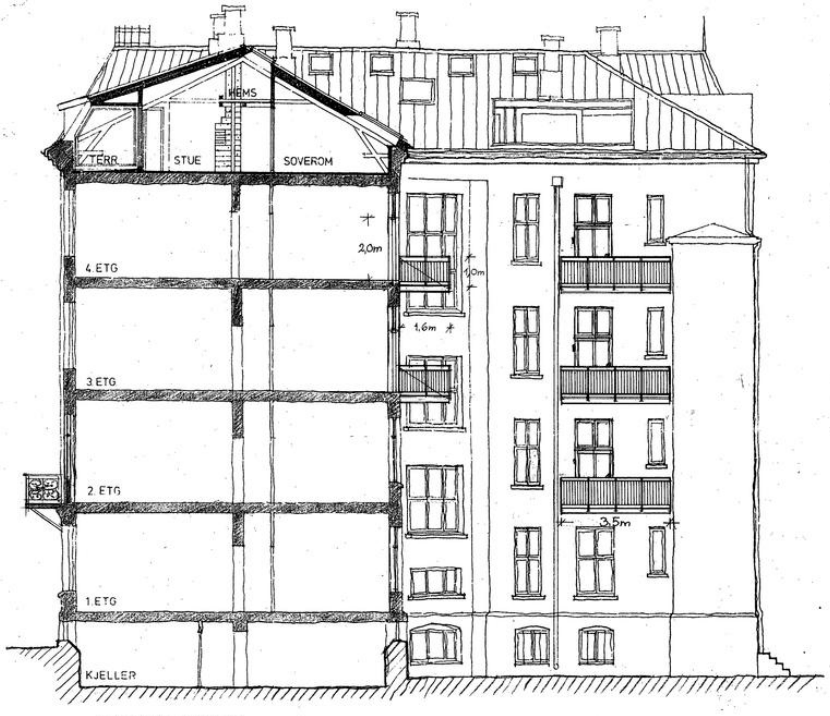
REV.	ANT.	VEDR.	DATO	SIGN.
		KORRIGERT	08.10.02	PSE
		KORRIGERT	23.9.02	PSE

BJØRN FARMANNSGT. 7
Gnr 211 bnr 6
ETASJEPLAN
NYE BALKONGER MOT GÅRDSPLASS

MÅL 1:100
DATO 23.04.02
SIGN. PSE
ERST.

SIVARK. MNSG
INGER SKYBAK EGGESVIK
MOGENS THORSENSGT. 4A, 0264 OSLO

TEGN. NR.: 1



SNITTog FASADE SYD

2

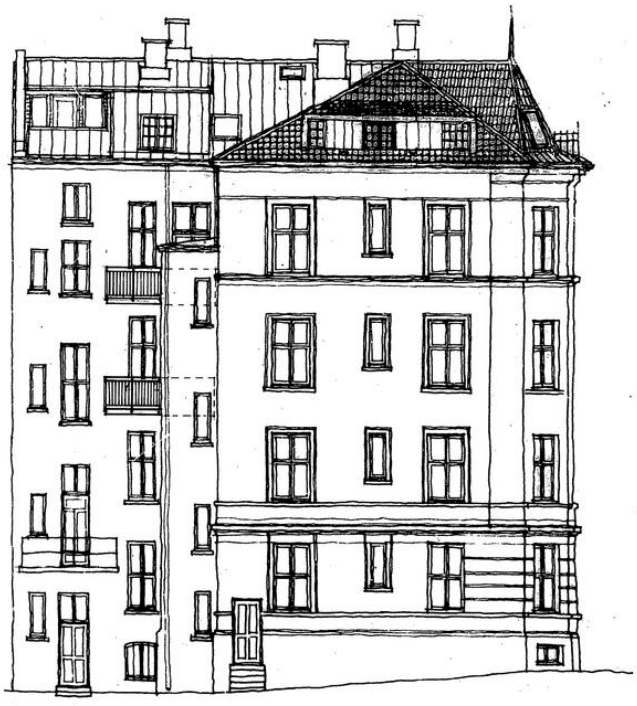
REV.	ANT.	VEDR.	DATO	SIGN.

BJØRN FARMANNSGT. 7
Gnr 211 bnr 6
SNITT OG FASADE SØR
NYE BALKONGER MOT GÅRDSPLASS

MÅL 1:100
DATO 23.04.02
SIGN. ØSEN
ERST.

SIV. ARK. MNAL INGER SKYBAK EGGESVIK
MOGENS THORSENS GT. 4A, 0264 OSLO

TEGN. NR.: 2



ÖSTFASADE

3

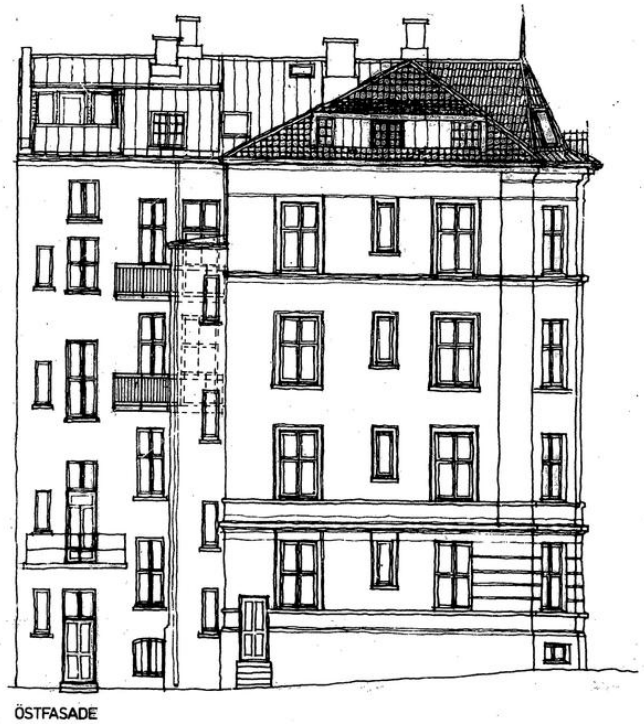
REV.	ANT.	VEDR.	DATO	SIGN.

BJØRN FARMANNSGT. 7
Gnr 211 bnr 6
FASADE ØST
NYE BALKONGER MOT GÅRDSPLASS

MÅL 1:100
DATO 23.04.02
SIGN. PSE
ERST.

SIV. ARK. MNAL INGER SKYBAK EGGESVIK
MOGENS THORSENS GT. 4 A, 0264 OSLO

TEGN. NR.: 3



ÖSTFASADE

6

REV.	ANT.	VEDR.	DATO	SIGN.
		KORRIGERT	23.9.02	PSE

BJØRN FARMANNSGT. 7
Gnr 211 bnr 6
FASADE ØST
NYE BALKONGER MOT GÅRDSPLASS

MÅL 1:100
DATO 23.04.02
SIGN. PSE
ERST.

SIV. ARK. MNAL INGER SKYBAK EGGESVIK
MOGENS THORSENS GT. 4 A, 0264 OSLO

TEGN. NR.: 3

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Norbrann Elektro AS
Terminalen 9
3414 LIERSTRANDA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.12.2021
ESPEN GARSETH DAGSLETH	202104860 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Ladehaug	

Adresse:	BJØRN FARMANNS GATE 7	Eiendom:	211/6/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7	Søker:	Norbrann Elektro AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Bjørn Farmanns gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 16. desember 2021.

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 202104860			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller		01.03.2020	1/6
Plan 1. etasje		01.03.2020	1/7
Plan 2. etasje		01.03.2020	1/8
Plan 3. etasje		01.03.2020	1/9
Plan 4. etasje			1/10
Plan loft		01.03.2020	1/11

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

Karine Ladehaug - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7, Bjørn Farmanns gate 7, 0271 OSLO

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

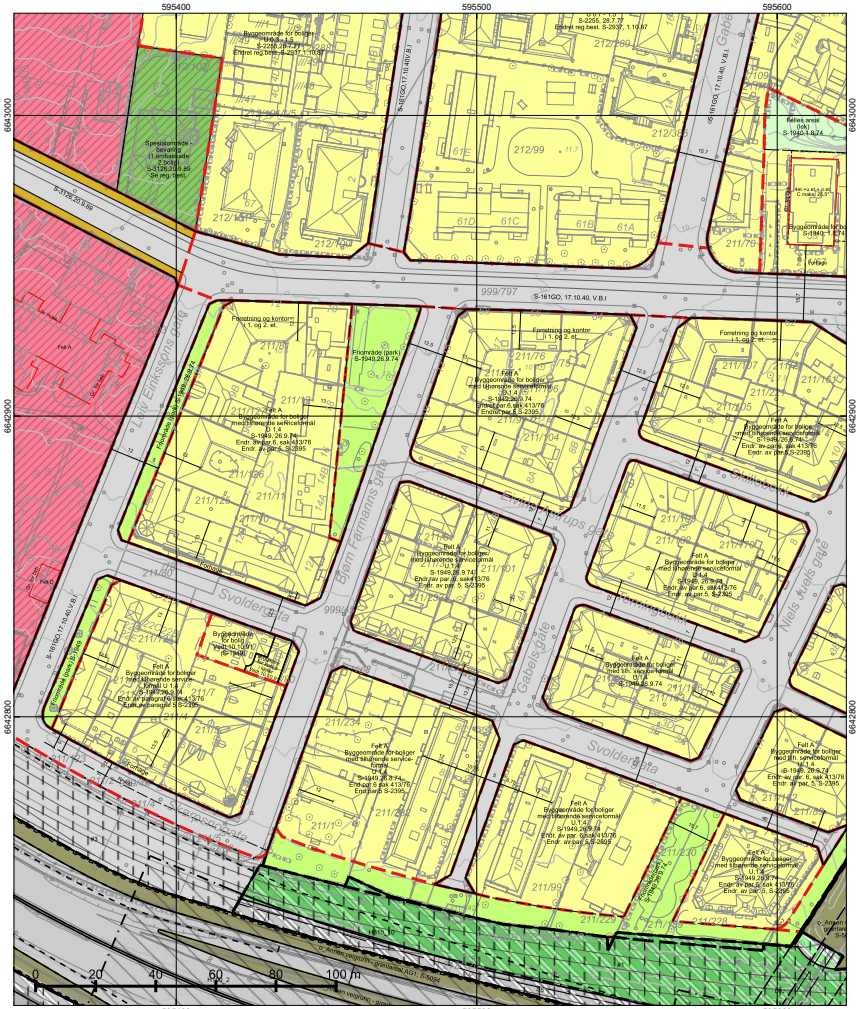
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150539/ 86523438
Adresse: Bjørn Farmanns gate 7
Gnr/Bnr: 211/6
Deres ref.:
Kommentar:

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: 04.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

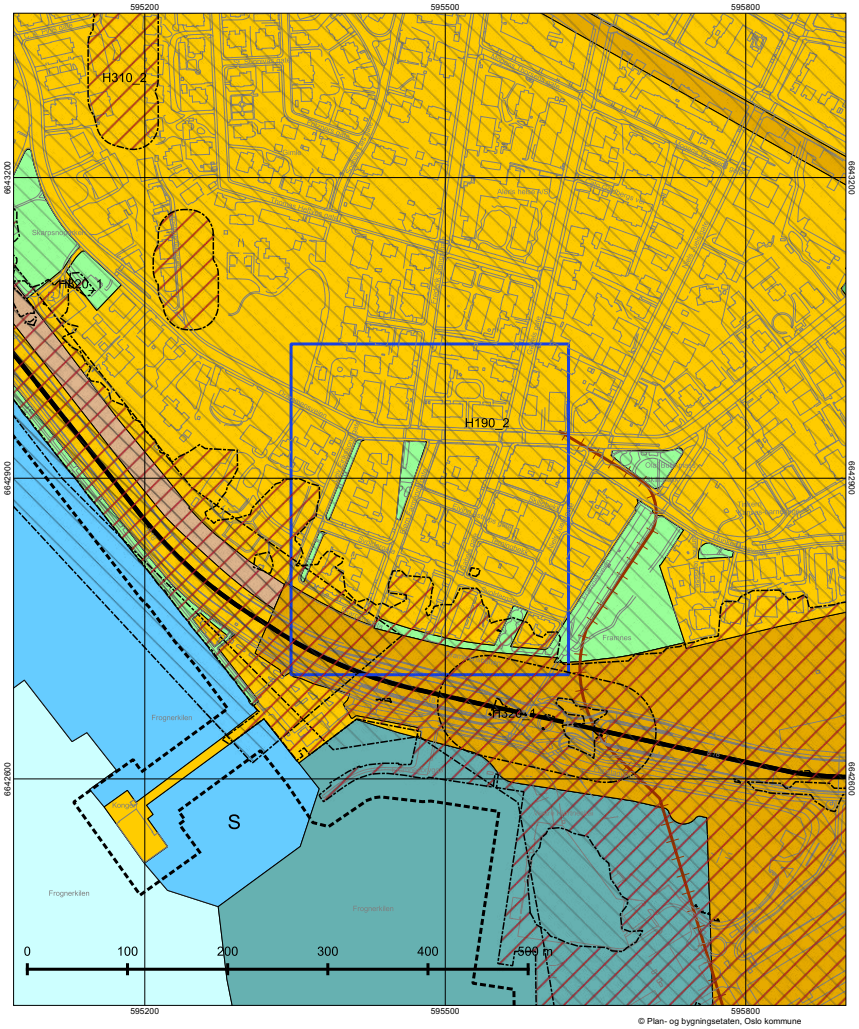
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150539/ 86523438
Adresse: Bjørn Farmanns gate 7
Gnr/Bnr: 211/6
Deres ref.:
Kommentar:

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


595400
595500
595600
6643000
6642900
6642800
Bjørn Farmanns gate
Elvidd Astrups gate
Gabels gate
Niels Juels gate
Skillebekk
Terningbekk
Svoldergata
Sørkedalsveien
Sarpsborggata
Dronningens gate
Gaustadalléen
Tåsenveien
Sørkedalsveien
Sørkedalsveien
Jens Einiksons gate
Gaustadalléen
Gaustadalléen
Gaustadalléen



Oslo

Dato: 04.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150539/86523438
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

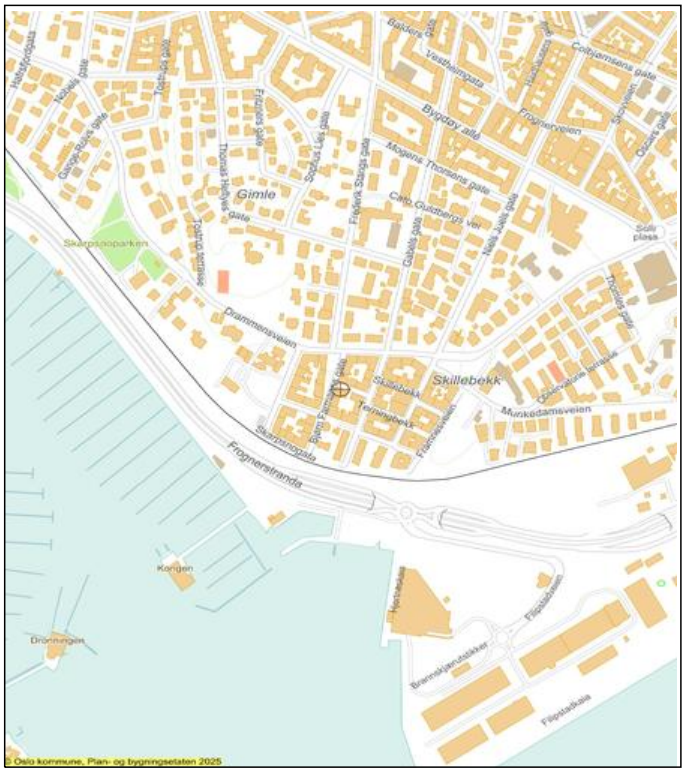
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (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

Oversiktskart

Adr.: Bjørn Farmanns gate 7 **Bydel** : FROGNER

Gnr bnr : 211 / 6 **Skolekrets (2020/2021):** Ruseløkka



Dato: 04.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen
BJØRN FARMANNS GATE 7

Dato: 04.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523438
8887722

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 6

Vi viser til bestilling av 20251204 for BJØRN FARMANNS GATE 7.

GNR. 211 BNR. 6

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.05.1890.

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

631 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

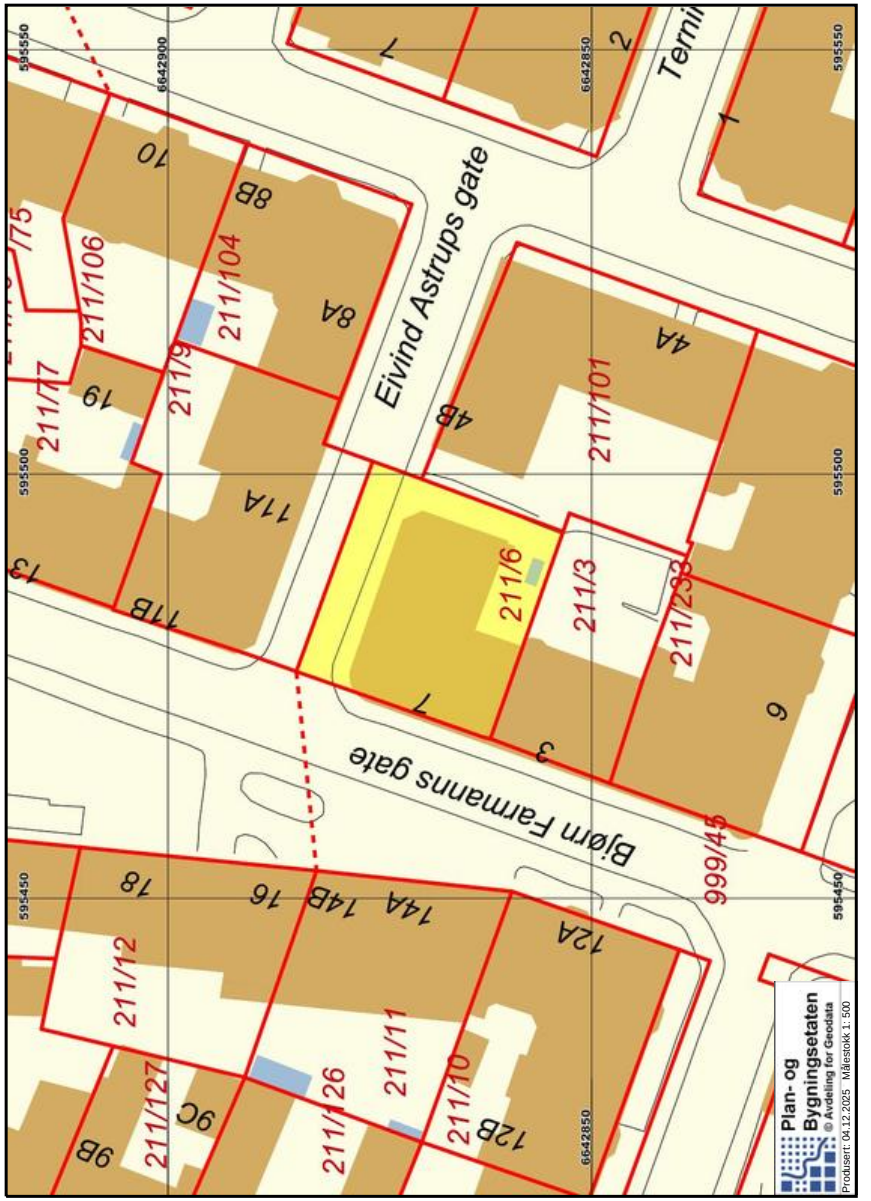
Kristin Tveit
Enhetsleder

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





Bjørn Farmanns gate 7 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.12.2025

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

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

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet*, *dammer*, *kalkrike strandberg*, *naturbeitemark*, *hagemark*, *intakt lavlandsmyr*, *kalkskog*, *gammelskog*, *rik edelløvskog*, *gråor-heggeskog*, *rikere sumpskog*, *store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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".

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse: Vahls gate 1, 0187 OSLO
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Vedtaksdato: 17.10.1940

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194000560

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507721/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 12:21
Side 1 av 18

" 7721 " 76
14/4

Gnr. 2 1 1 Bnr. 6

B E G J Æ R I N G
om
oppdeling i eierseksjoner av
Bjørn Farmannsgate 7, Oslo 2.

1. Eiendommen Bjørn Farmannsgate 7 er en leiegård bygget i 1896 bestående av 8 leiligheter som alle er utstyrt med kjøkken med innlagt vann og avløp, WC og bad. Leilighetene har elektrisk oppvarming.
2. Eiendommen begjæres oppdelt i 8 eierseksjoner. Hver seksjon skal ha en sameieandel i bebyggelsen og grunnen. Andelenes størrelse er 192/2016, 212/2016 og 297/2016, se fordelingsliste. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over den leilighet som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen, samt kjellerbod og loftsbod.
3. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Beliggenhet	Etg.	Nettoareal m²	Kjellerbod nr.	Loftebod	Sameieandel
	1	Mot Farm.gt.	1	148,5	1	1	297/2016
	2	Mot Astrupsgt	1	96	2	2	192/2016
	3	Mot Farm.gt.	2	148,5	3	3	297/2016
	4	Mot Astrupsgt	2	106	4	4	212/2016
	5	Mot Farm.gt.	3	148,5	5	5	297/2016
	6	Mot Astrupsgt	3	106	6	6	212/2016
	7	Mot Farm.gt.	4	148,5	7	7	297/2016
	8	Mot Astrupsgt	4	106	8	8	212/2016
						Sum	2016/2016

4. Ved sameiets opphør ved riving, ekspropriasjon eller lignende skal vederlaget eller erstatningen fordeles på seksjonene i forhold til hver seksjons sameieandel, se fordelingslisten.
5. Ved grov overtredelse av husordensreglene kan styret for sameiet kreve at bruker av leilighet fraflytter gården uansett om han er sameier eller ikke.

Ikke tinglyst

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507721/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 12:21
Side 2 av 18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507721/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 12:21

- 2 -

6. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter kr. 200.000,- og er uten opptrinnsrett.

Som bilag til denne begjæring følger vedlagt:

a. Tegning av eiendommens 4 etasjer hvor grensene for hver leilighet er trukket opp og leilighetsnummer påført.
b. Tegning av kjelleretasjen hvor kjellerbodene er inntegnet og nummerert fra 1 til 8.
c. Skisse av loftsetasjen hvor loftsbodene er inntegnet og nummerert fra 1 til 8.
d. Erklæring fra Oslo Byplankontor datert 22. mars 1976.
e. Kart over området rundt eiendommen.

Oslo den 14. april 1976.

Nicolay Huggenvik
hjemmelsinnehaver
Fødselsnr. 181196[redacted]

Jeg samtykker i begjæringen

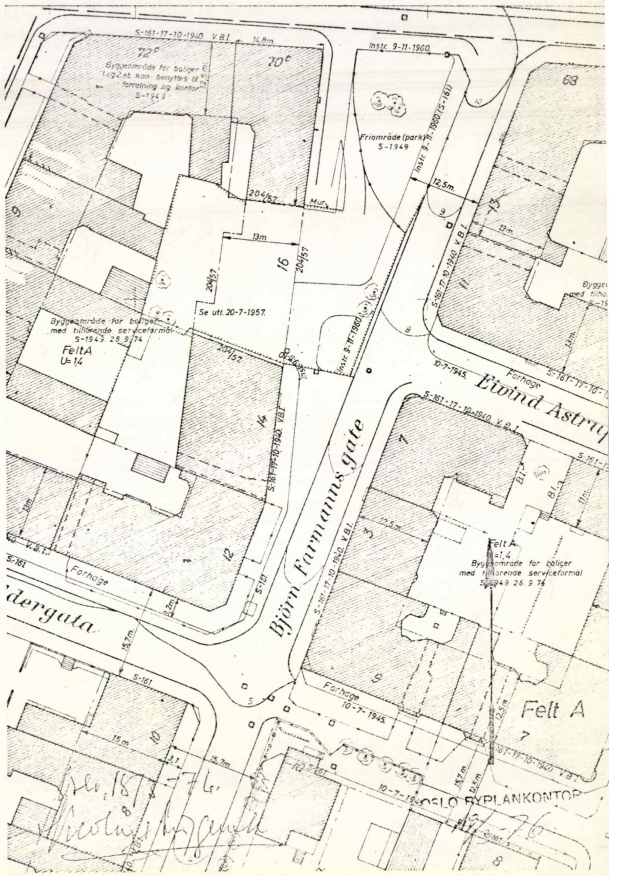
Emilie Huggenvik
hustru
Fødselsnr. 021295 [redacted]

Vi bekrefter herved at Nicolay og Emilie Huggenvik har skrevet under og at underskriverne er over 20 år

Aslaug Glorviken, f.4.5.04.
Bjørn Farmannsgt. 7
Oslo 2.

Jan Henden, f. 9.5.41.
Enebakkvn. 226, B
Oslo 11.

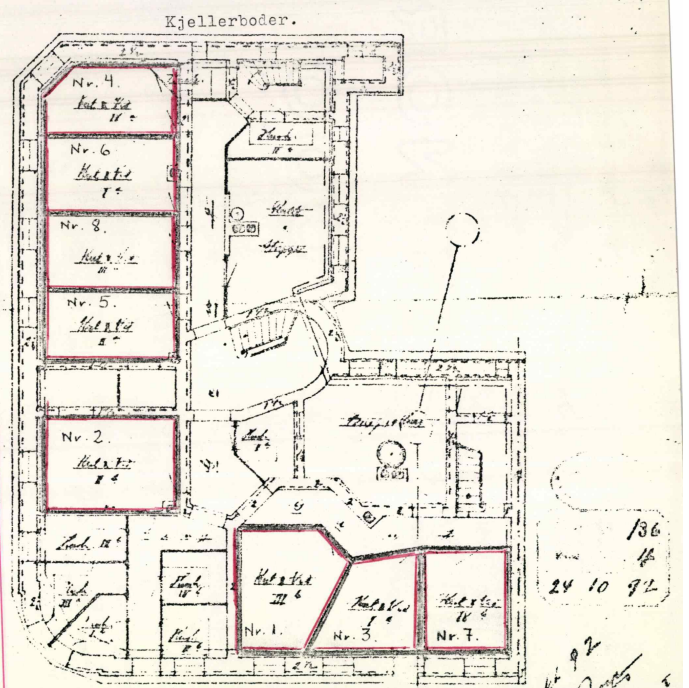
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507721/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 12:21



Oslo, 14. april 1976
Nicolay Huggenvik

LEIEGÅRD BJØRN FARMANNSGATE 7, OSLO 2.
EIER: NICOLAY HUGGENVIK.

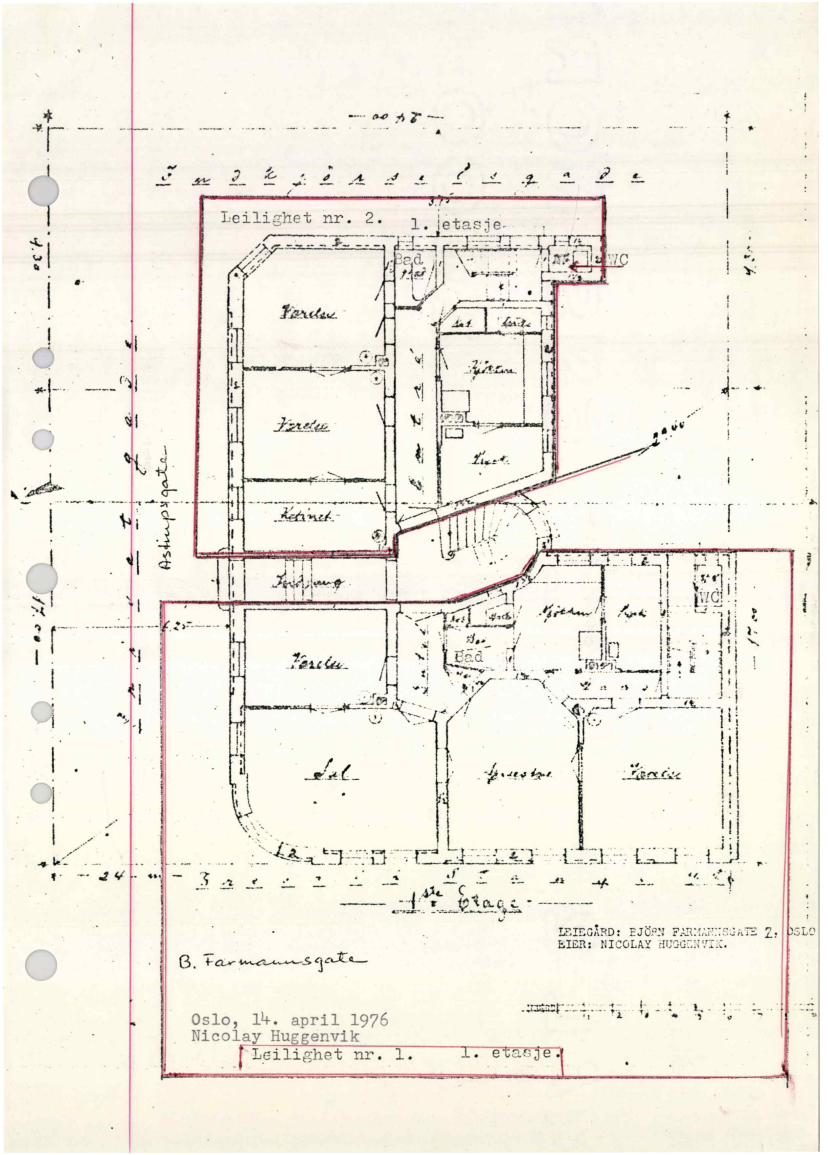
Kjellerboder.



Kjellerplan

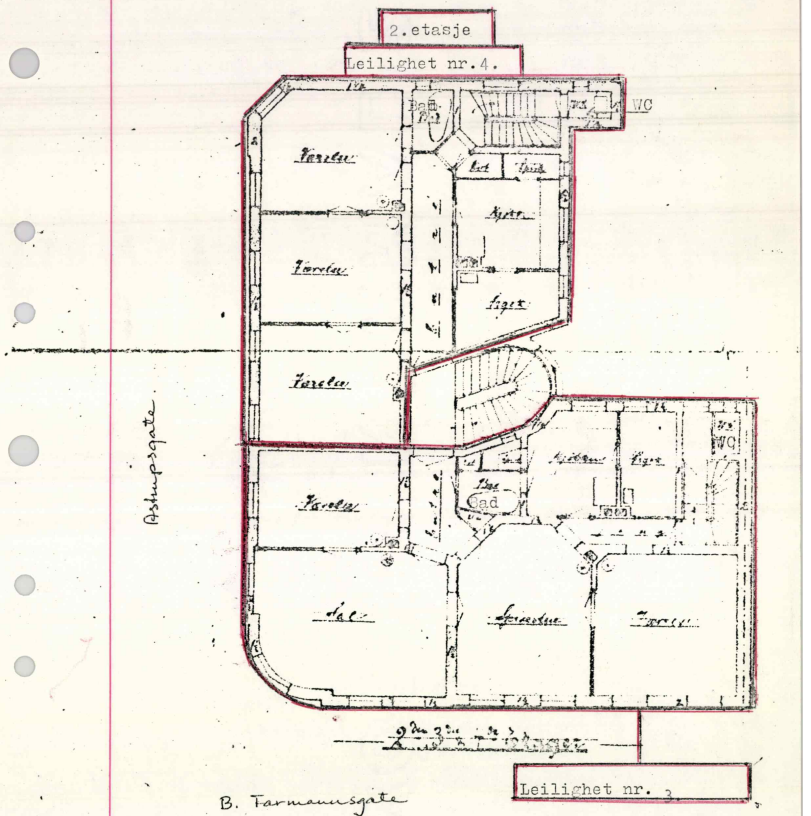
B. Farmannsgate
Oslo, 14. april 1976
Nicolay Huggenvik

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507721/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 12:21



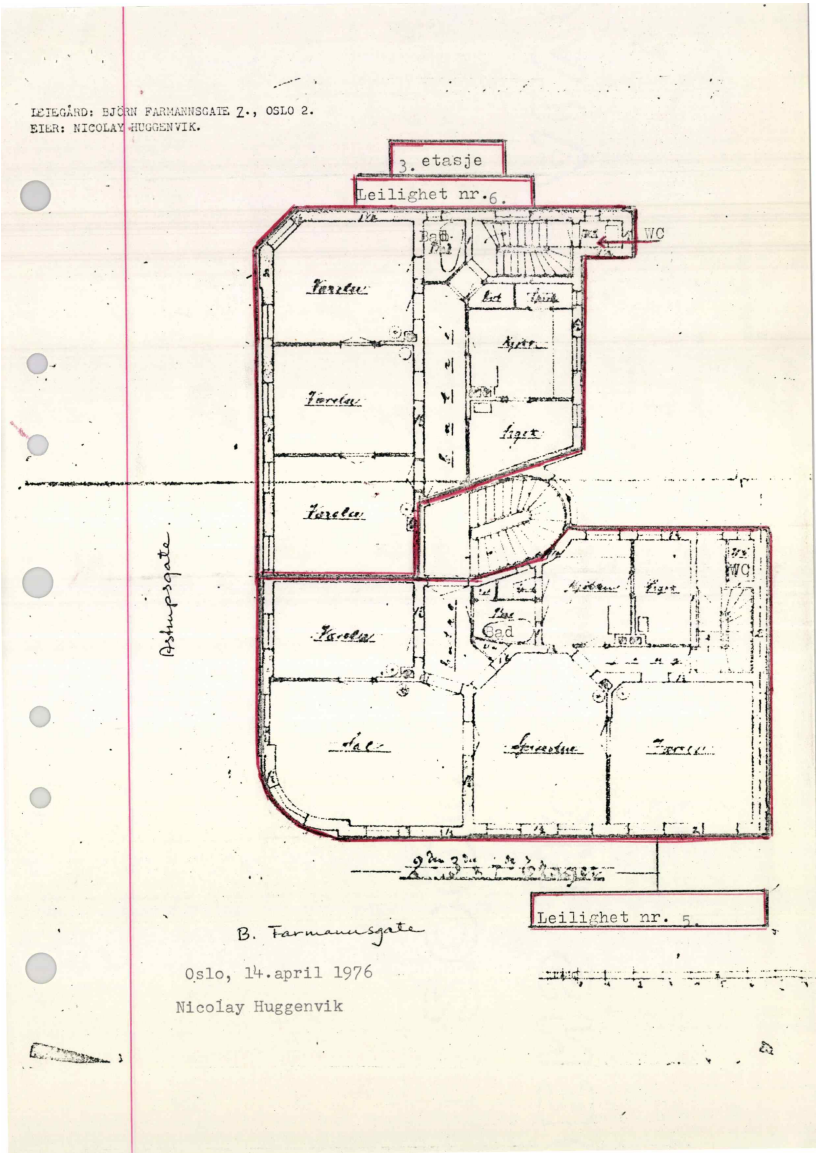
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507721/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 12:21

LEIEGÅND: BJØRN FARMANNSGATE 7., OSLO 2.
EIER: NICOLAY HUGGENVIK.



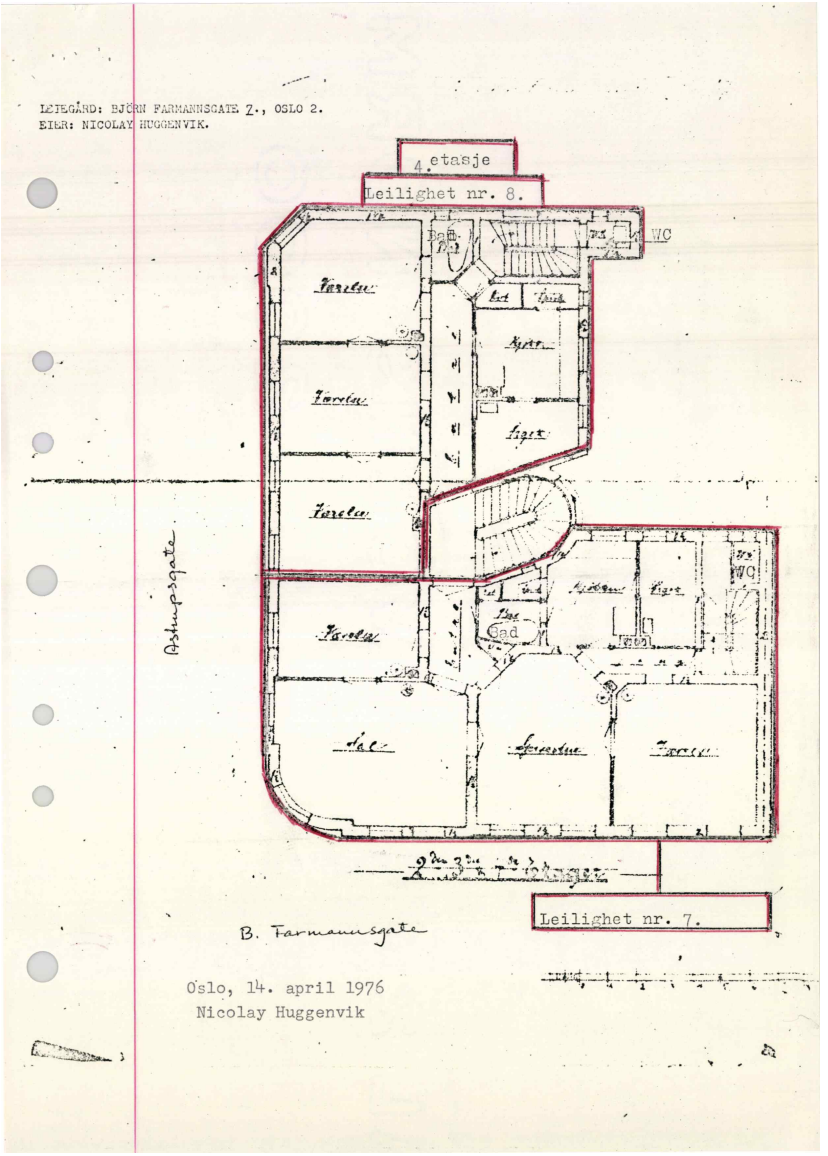
Oslo, 14. april 1976
Nicolay Huggenvik

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507721/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 12:21



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507721/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 12:21

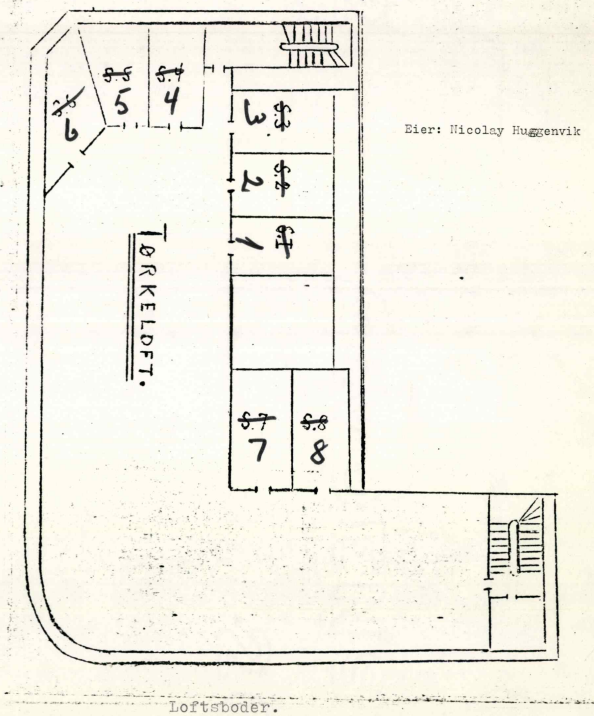
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507721/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 12:21



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507721/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 12:21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507721/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 12:21

LOFTRISS AV BJØRN FARMANNsgt 7.



Eier: Nicolay Huggenvik

Loftsboder.

Oslo, 14. april
Nicolay Huggenvik

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507721/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 12:21

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

23.SEP.85 058152

BYSKRIVEREN I OSLO

H

Begjæring om tilleggs-oppdeling i eierseksjoner

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

Tilleggsoppdeling

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	211	6		Oslo

2. Eier

Navn: Brynjulf Sjøtveit — Fødselsdato (dag, mnd., år): 010656 [redacted]

m/flere seksjonseiere (nr. 1-8) se vedlegg nr. 1.

Anm.:
Begjæringen gjelder oppdeling av loftet i 3 nye seksjoner, nr. 12-14, idet bestående seksjoner 1-8 forblir uendret med unntak av endret sameie-brøk som fremgår av tilleggsoppdelingsbegjæringen.

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

se vedlegg 2.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	297	21		
2	B	192	22		
3	B	297	23		
4	B	212	24		
5	B	297	24		
6	B	212	26		
7	B	297	27		
8	B	212	28		
9	Utgår		29		
10	Utgår		30		
11	Utgår		31		
12	B	148	32		
13	B	146	33		
14	B	166	34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2476	Sum teller skal stemme med nevner		

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

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

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon nr. 12-14 for kr 5.000,- med prioritet etter kr 200.000,-, uten opptrinnsrett.
For nr. 1-8: Uendret pant i h.h.t. oppdelingsbegjæring tgl. 14.4.1976.

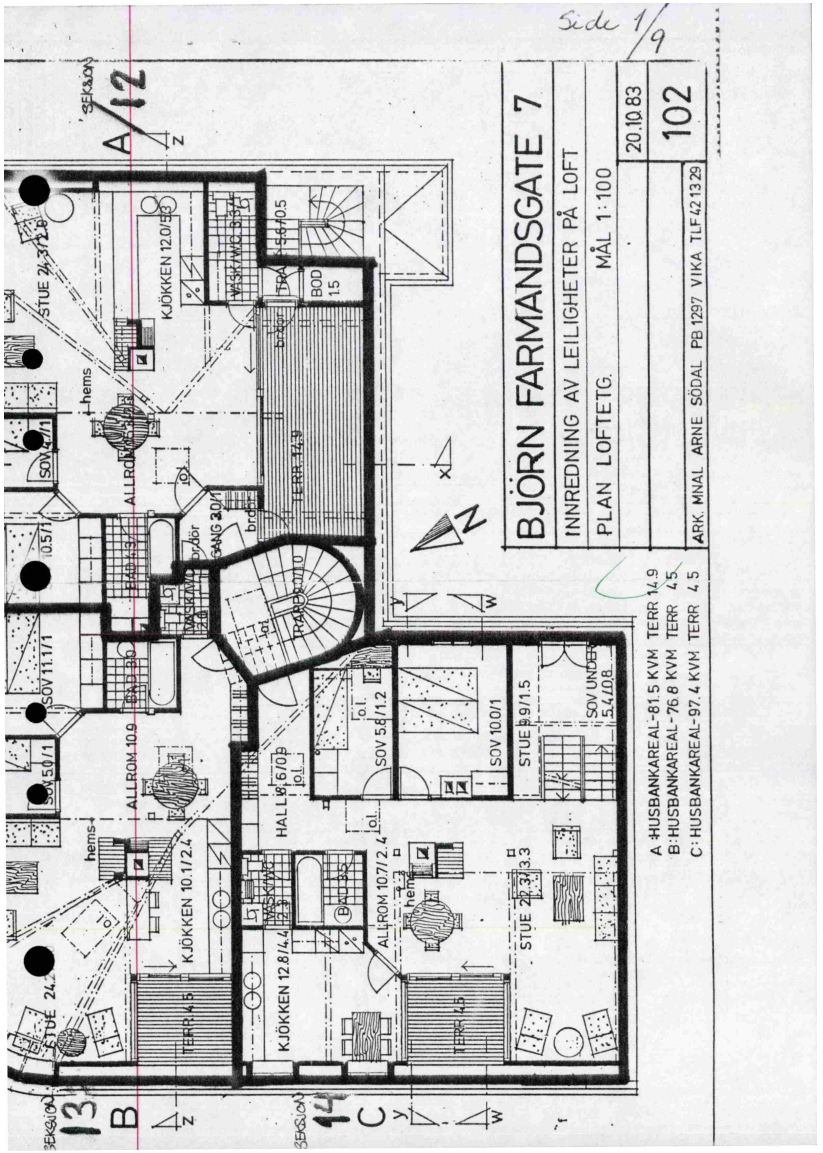
Tidligere fordelingsliste slettes.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
8.8.1985	
Sted: Oslo	Se vedlegg 1

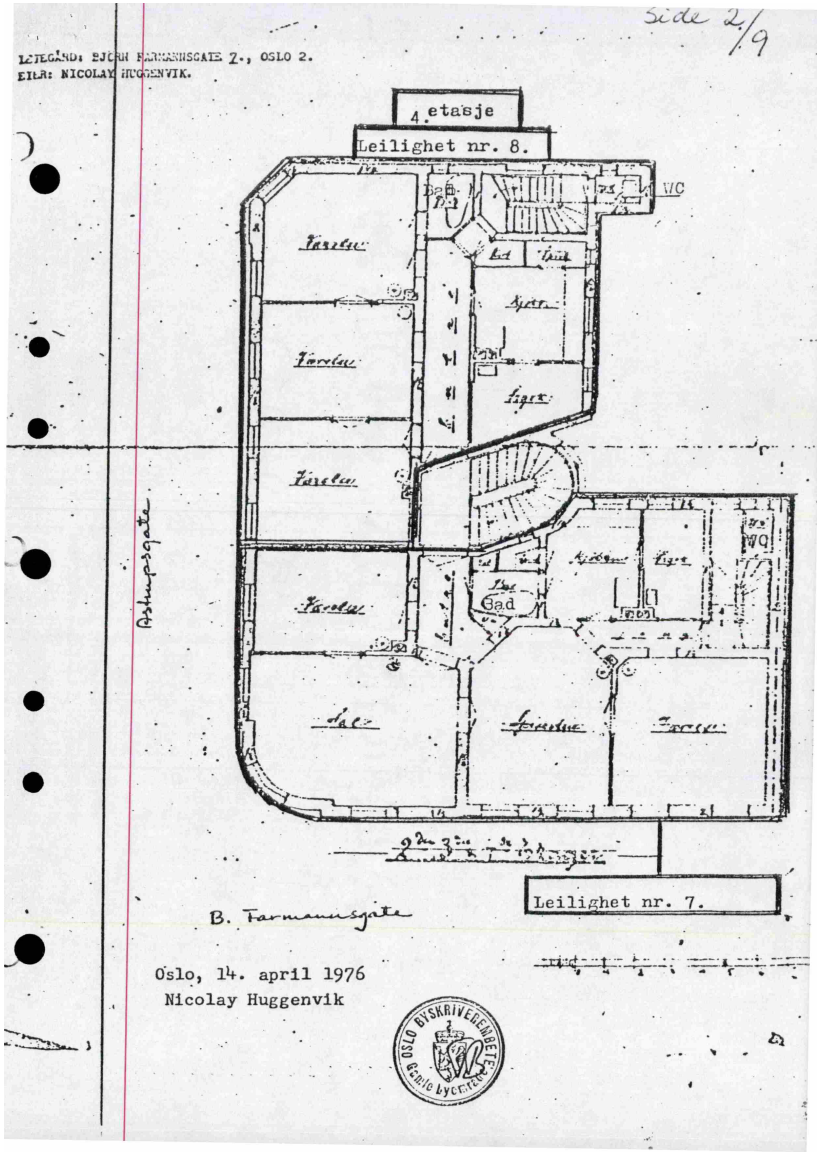
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/58152/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 09:47



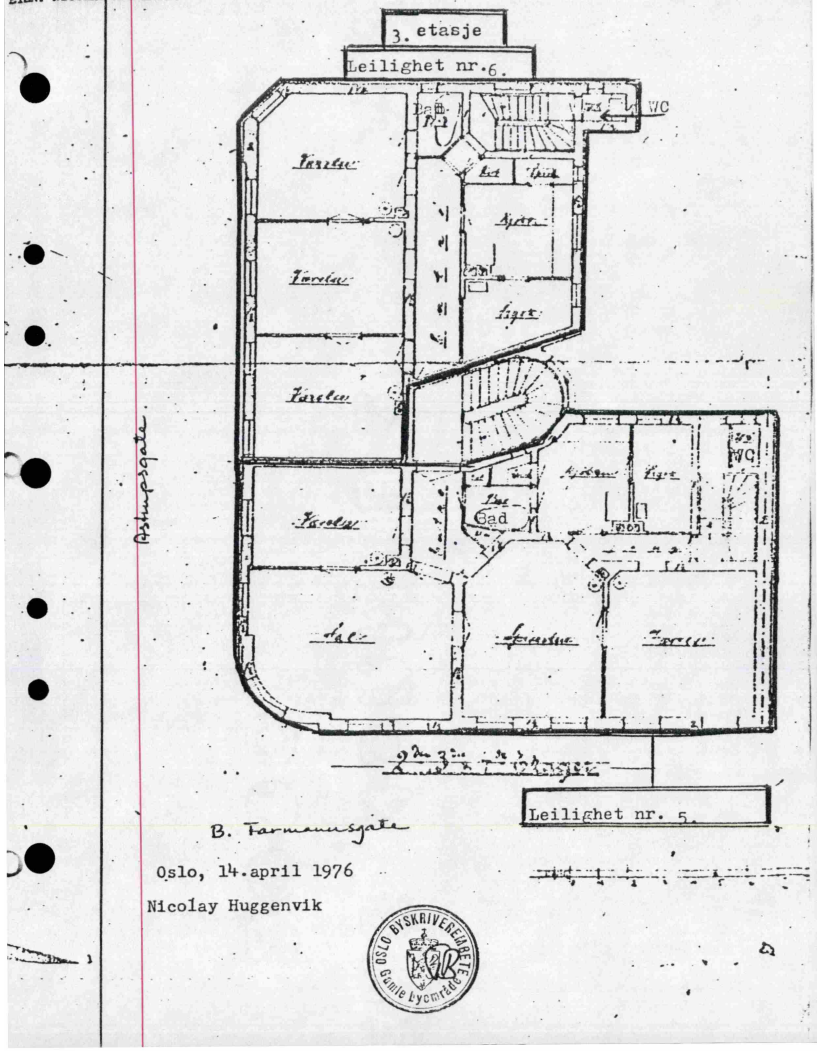
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/58152/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 09:47



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/58152/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 09:47

Side 3/9

LNR: 1 GÅRD: 207 BRUK: 1 FESTE: 0 SEKSJON: 0
LEIEGÅND: BJØRN FARMANNSGATE 2., OSLO 2.
EIER: NICOLAY HUGGENVIK.



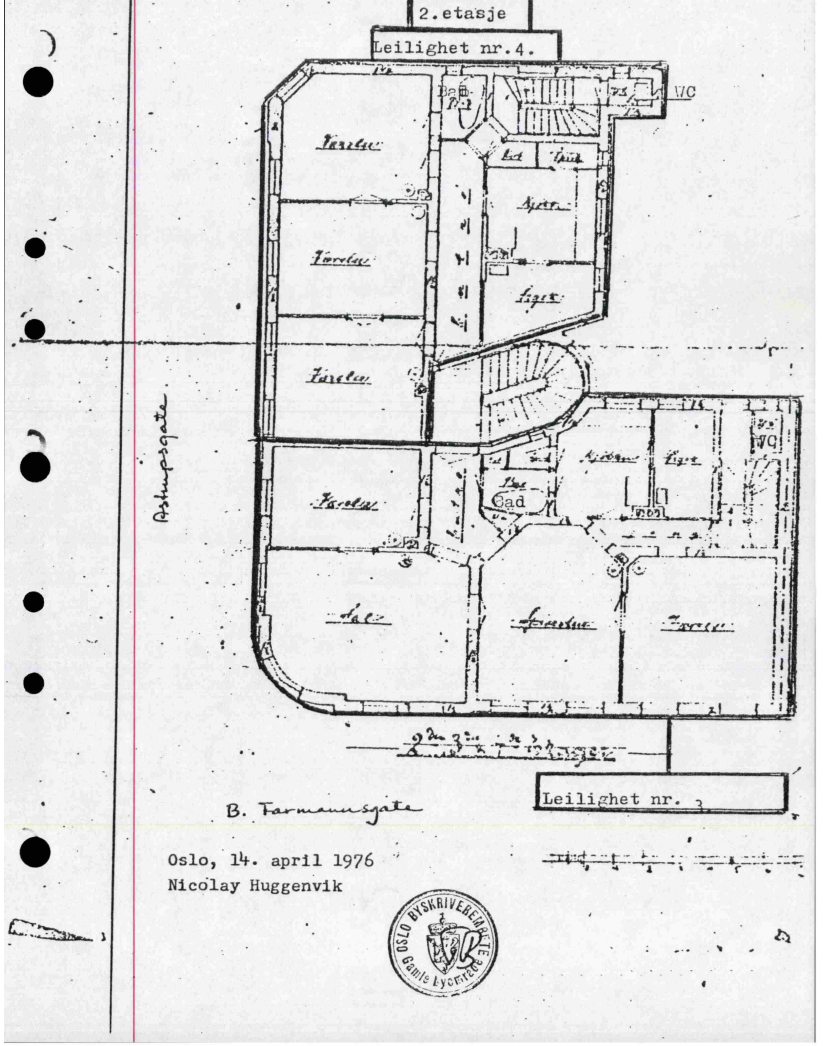
Oslo, 14.april 1976
Nicolay Huggenvik

OSLO BYSKRIVEREMBETE Gamle Lycmrede

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/58152/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 09:47

Side 4/9.

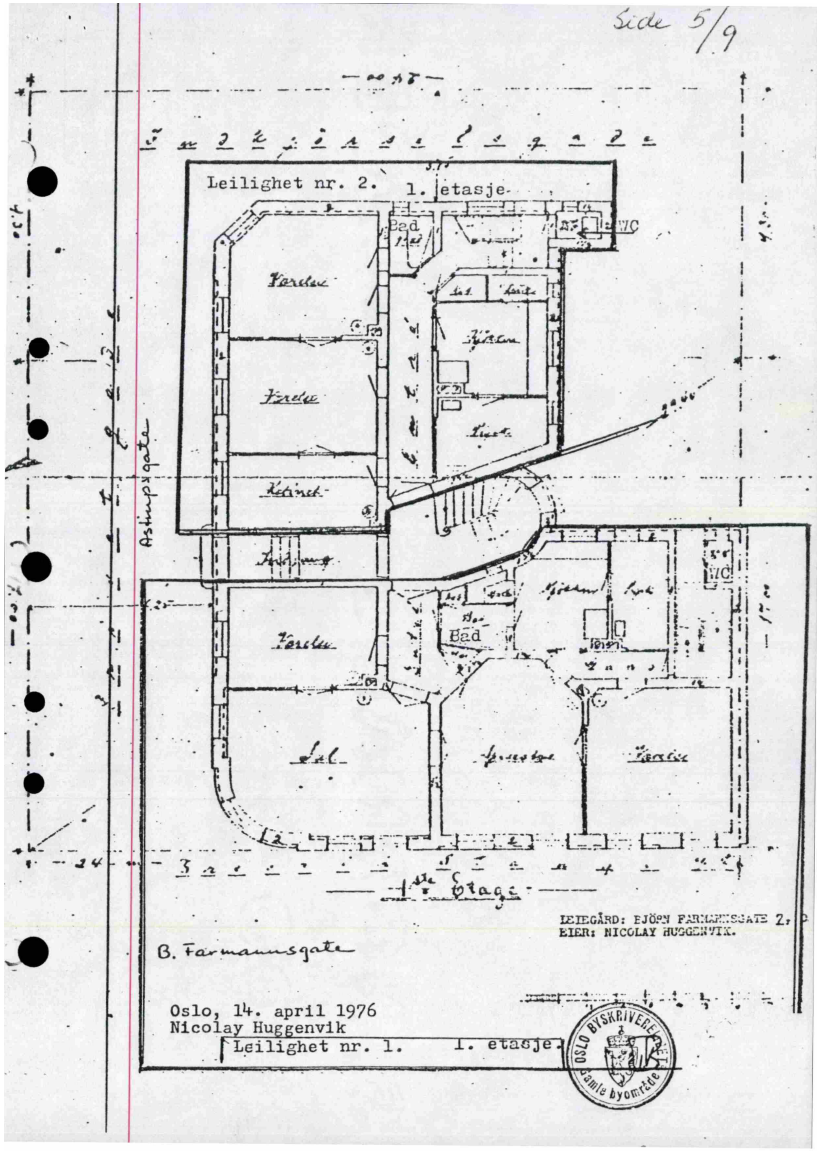
LNR: 1 GÅRD: 207 BRUK: 1 FESTE: 0 SEKSJON: 0
LEIEGÅND: BJØRN FARMANNSGATE 2., OSLO 2.
EIER: NICOLAY HUGGENVIK.



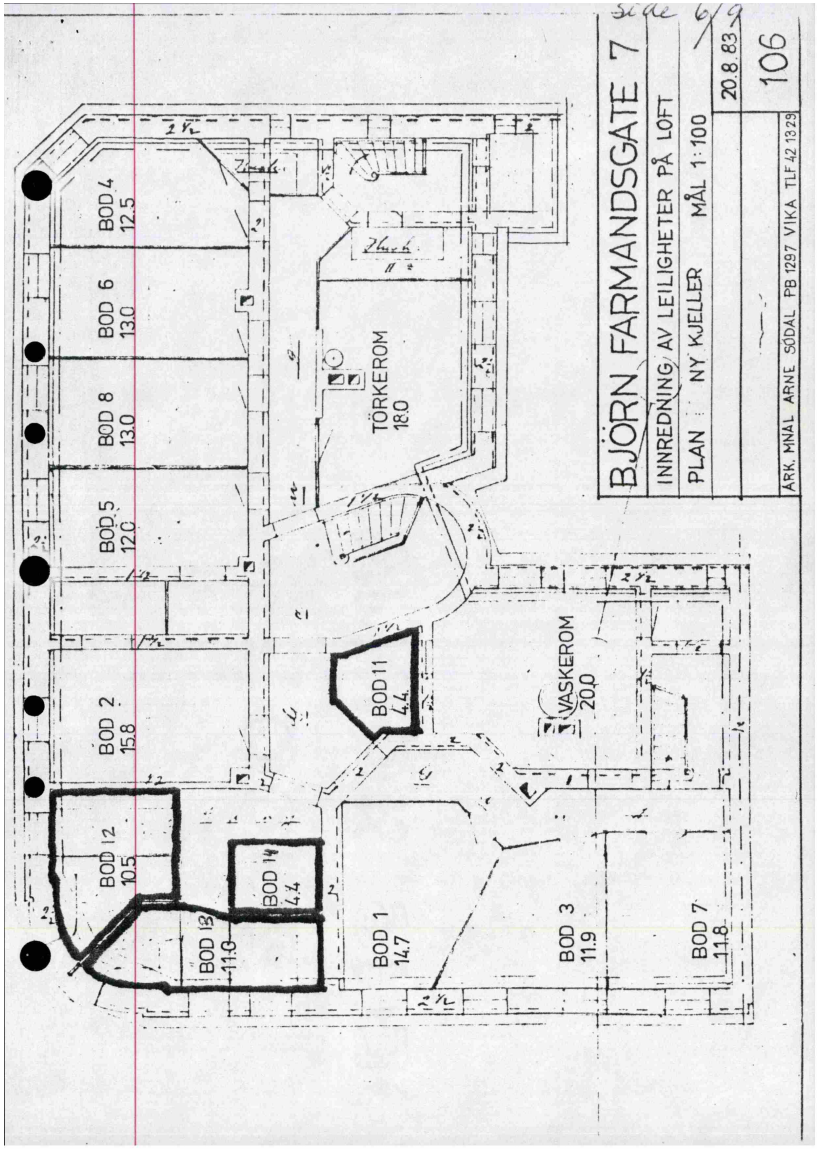
Oslo, 14. april 1976
Nicolay Huggenvik

OSLO BYSKRIVEREMBETE Gamle Lycmrede

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/58152/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 09:47



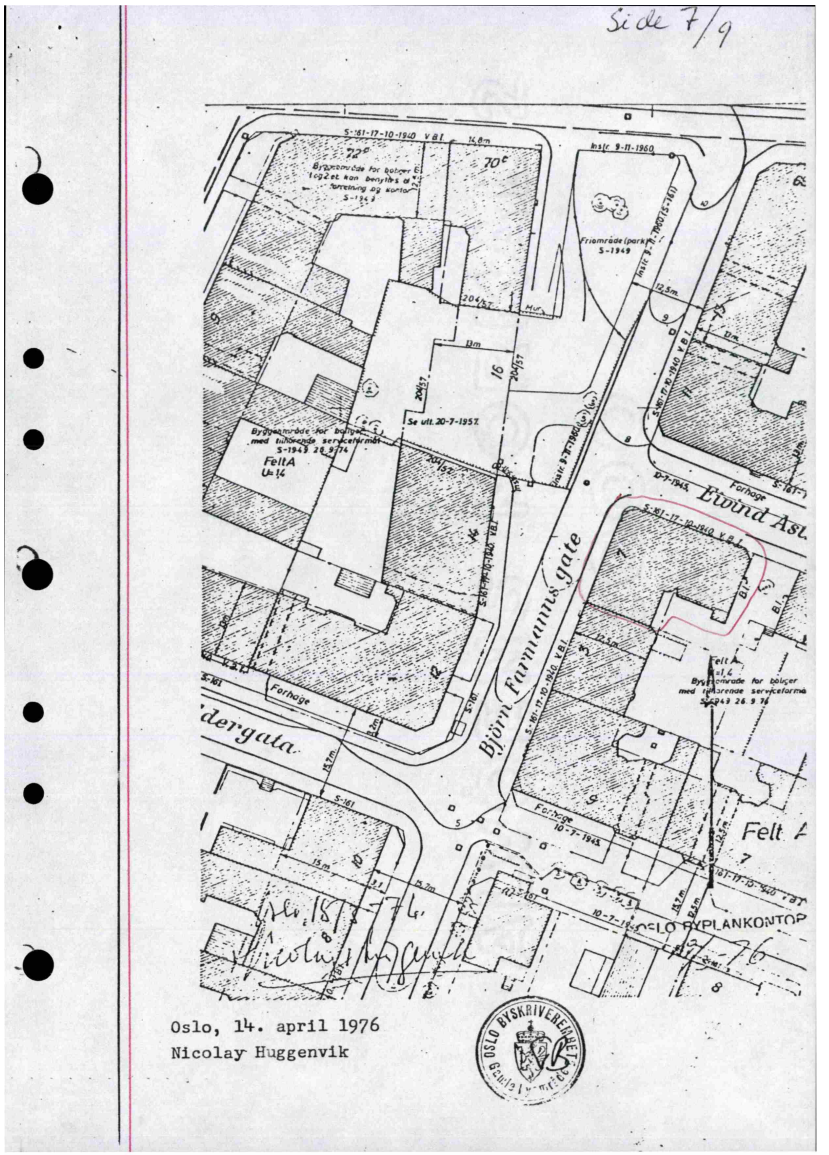
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/58152/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 09:47



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/58152/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 09:47

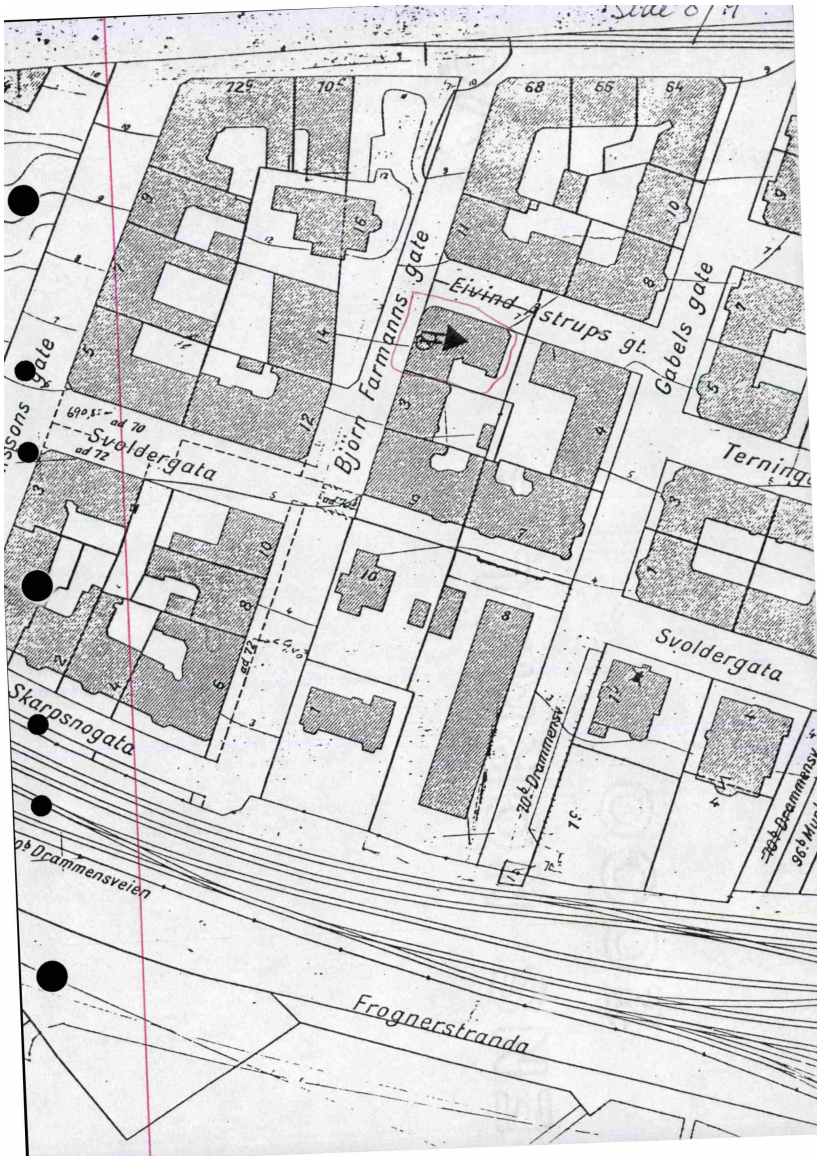
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/58152/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 09:47

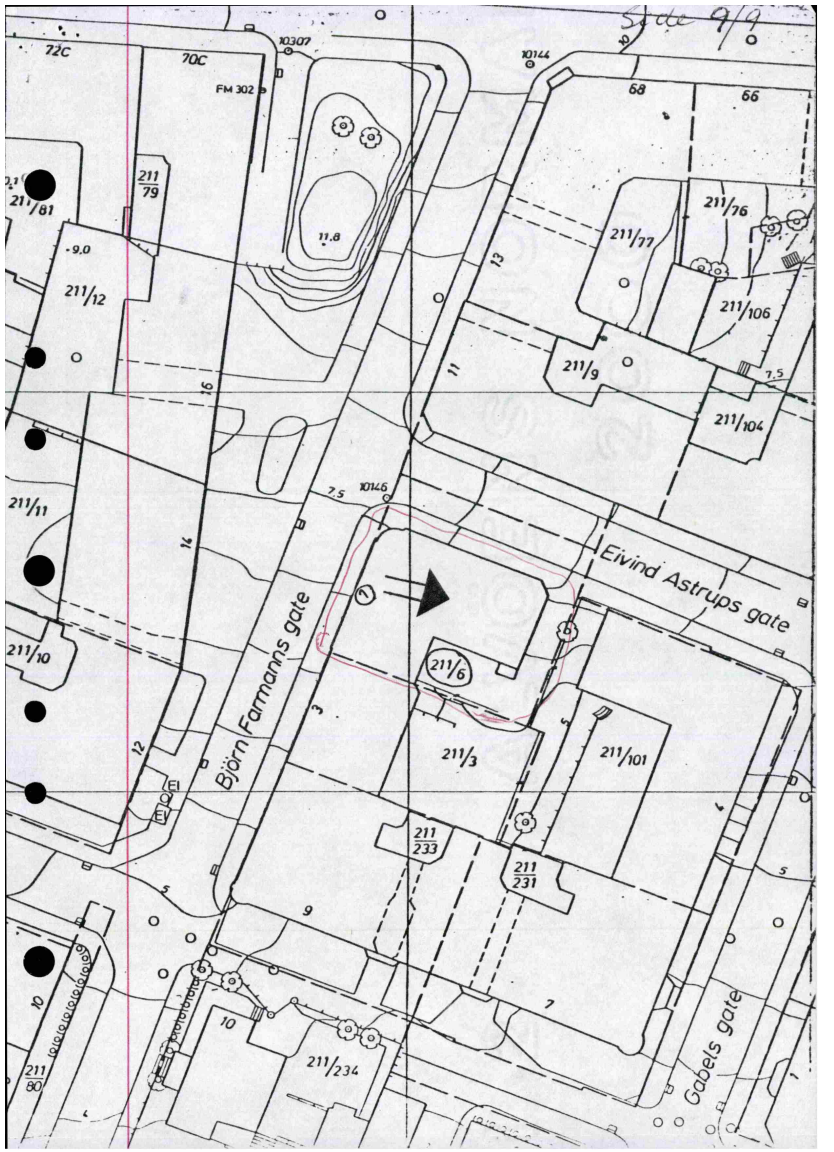
Side 7/9



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/58152/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 09:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/58152/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 09:47




72C
70C
FM 302
10307
10144
68
66
211/79
211/81
11.8
-9.0
211/12
211/77
211/76
211/106
211/9
211/104
211/11
211/10
10146
Eivind Astrups gate
Björn Farmanns gate
211/6
211/3
211/101
211/233
211/231
211/234
211/80
Gabels gate

VEDLEGG 1

Vedlegg til tilleggsoppdeling - loft
Bjørn Farmannsgate 7, gnr. 211, bnr. 6, Oslo.

Pkt. 2. Eier/hjemmelshavere:

Brynjulf Sjøtveit	010656	[redacted]	seksjon nr. 1	297/2016
Anne Lise Hinnaland	060137	[redacted]	seksjon nr. 2	192/2016
Filip Eeg Lundberg	171259	[redacted]	seksjon nr. 3	297/2016
Helge Ødegaard	150756	[redacted]	seksjon nr. 4	212/2016
Anne Louise Eeg	171235	[redacted]		
Astrid Myreng	050126	[redacted]	seksjon nr. 5	297/2016
Randi Wentzel-Larsen	050126	[redacted]		
Sigurd Lilleide	090532	[redacted]		
Erling Fr. Helgesen	260851	[redacted]	seksjon nr. 6	212/2016
Håkon Viland	241054	[redacted]	seksjon nr. 7	297/2016
Svein Ødegaard	180941	[redacted]	seksjon nr. 8	212/2016
				2016/2016

Hjemmelshavernes underskrift:

Brynjulf Sjøtveit

Anne Lise Hinnaland

Anne Louise Eeg
iflg. fullmakt fra Filip Eeg Lundberg

Helge Ødegård

Erling Fr. Helgesen

Anne Louise Eeg

Astrid Myreng

Randi Wentzel-Larsen

Sigurd Lilleide

Egil Viland
iflg. fullmakt fra Håkon Viland

Svein Ødegaard

./.

Det bekreftes at ovenstående har undertegnet dette dokument i mitt nærvær.

Carsten Roshauw
advokat

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0708/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjørn Farmanns gate 7 0271 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 6, snr 4 (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