

Bjørn Farmanns gate 14B



Velkommen til

Bjørn Farmanns gate 14B



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

Frogner/Skillebekk

Lys, gjennomgående og moderne 3-roms i 4. etasje - Heis - Brannbalkong - Felles takterrasse - Fyring og VV. inkl

Prisantydning	8 650 000,-
Fellesgjeld	92 695,-
Omkostninger	219 900,-
Totalpris	8 962 595,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 904,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1934

Megler	Marius Kristoffersen
Telefon	934 13 727
E-post	m.kristoffersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bjørn Farmanns gate 14B - Lekker, gjennomført og moderne leilighet med gjennomgående god standard. Leiligheten ligger høyt og fritt i 4. etasje i stille gate uten gjennomgangstrafikk. Boligen ble vesentlig oppgradert i 2020 med bl.a. nytt kjøkken, nye gulv og nye overflater. Badet er oppgradert i 2025, så her kan du flytte rett inn!

Høydepunkter:

- 2 soverom
- 4. etasje med heis
- Loft- og kjellerbod
- Frodig hage i bakgård
- Vestvendt brannbalkong
- Gjennomgående leilighet
- God takhøyde (2,65m i stue)
- Delikat bad pusset opp i 2025
- Bergvarmeanlegg med vannbåren varme
- Fyring og varmtvann inkl. i felleskostnadene
- Lekkert kjøkken fra Drømmekjøkkenet med benkeplate i kompositt
- Felles takterrasse med panoramautsikt over fjorden og Frognerkilen

Arealer og innhold

BRA-i:	78 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 1 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 1 kvm.

Tyder


3,40 m
3,64 m
4,75 m
4,71 m
Soverom
Stue
Skap
Skap
1,41 m
Bad
VM
Spisestue
3,44 m
Skap
1,08 m
Entré
K/F
1,25 m
Skap
4,07 m
Kjøkken
Soverom
4,33 m
1,95 m
1,63 m
0,75 m
Balkong
3,93 m






























TOYS
8





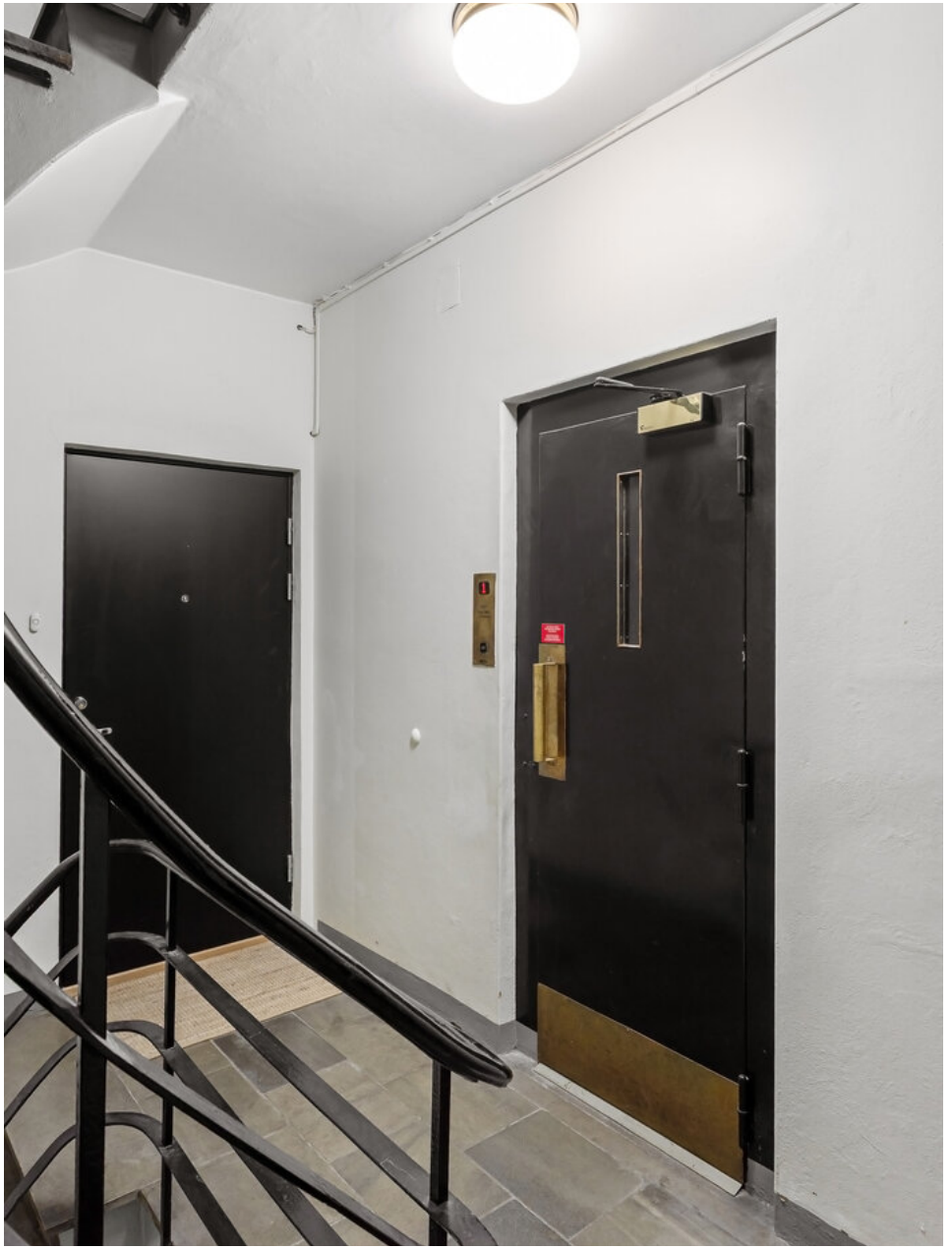






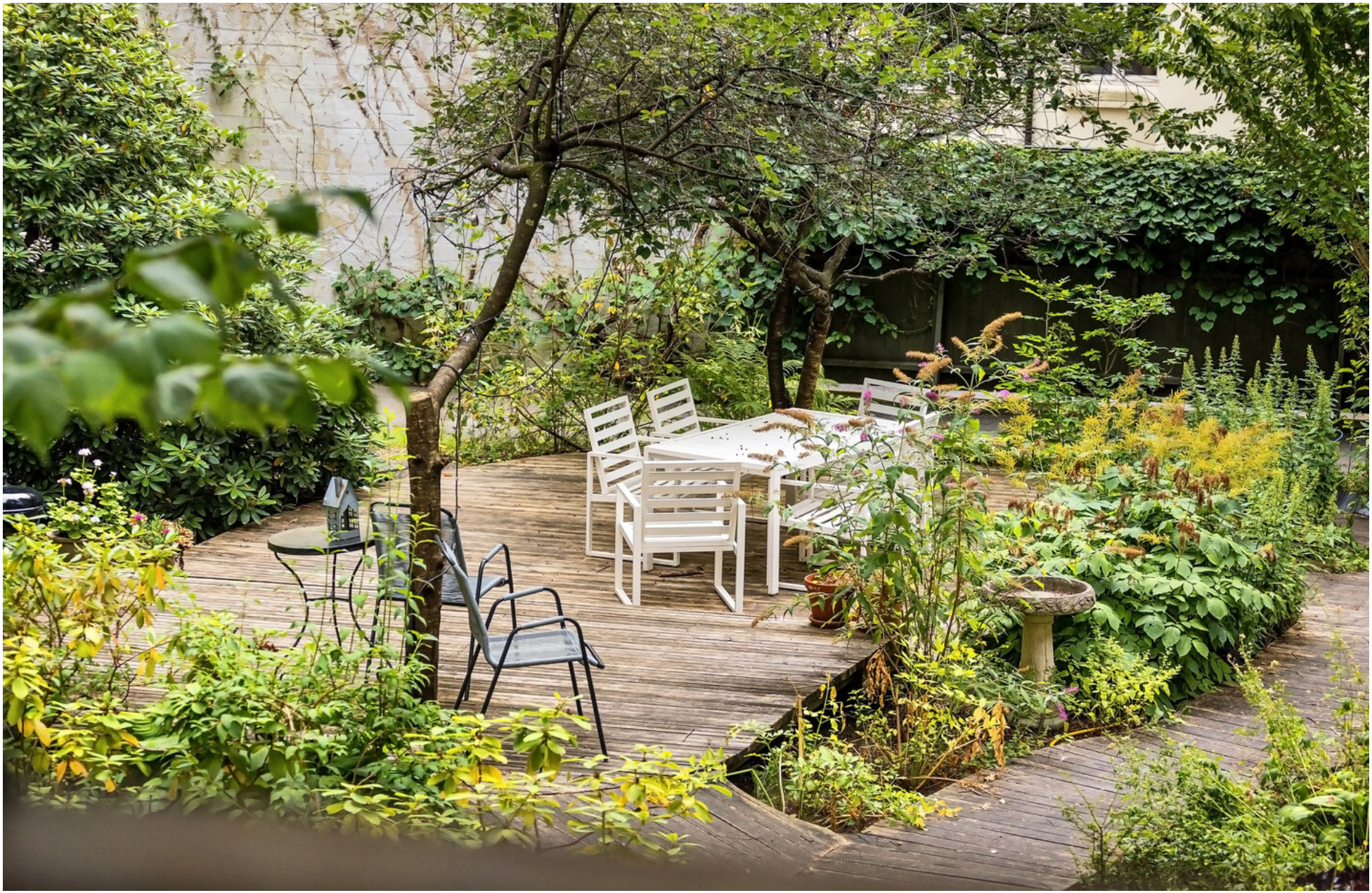












Informasjon

Bjørn Farmanns gate 14B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0391/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjørn Farmanns gate 14B, 0271 OSLO
Gnr 211, bnr 11, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mathias Hauge Remme og Ingrid Mjøsund

Kjøpesum og omkostninger
8 650 000,- (Prisantydning)
92 695,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 742 695,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
218 550,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
219 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
232 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 962 595,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 975 295,- (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
1934

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 1 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 1 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, spisestue, kjøkken, to soverom og bad.

Fra kjøkkenet er det utgang til balkong på ca. 3 kvm.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 1 kvm og ca. 1 kvm, samt en skapbod i kjeller.

Standard

Kjøkken:
Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning fra 2020. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad:
Badet er rehabilitert i 2025. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Gulvene har mikrosement på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Vegger med mikrosement.

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med fliser i entré og enstavs parkett for øvrig. Det er registrert riss/sprekk i to fliser i entré.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet/pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,65 m målt i stue.

Fast inventar:
Garderobeskap med profilerte fronter i begge soverom og entré. Overskap med glatte fronter og hyller i ett soverom.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.

Pipe:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i spisestue.

Ildsted:
Åpen peis i stue med ildfast plate.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.

Ytterdør:
Entrédør uten synlig brannsertifisering.

Vinduer I:
Vinduer med tolags isolerglass mot bakgård, produsert i 2015.

Vinduer II:
Vinduer med trelags isolerglass mot vei, uten synlig datomerking, av eldre dato.

Balkongdør:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 3 m2. Tremmer på dekke. Rekkverk i metall, forblendet med fasadeplater. Rekkverkshøyden er målt til 86 cm.

Brannskille:
Det mangler synlig brannsertifisering av entrédøren. Ifølge eier er døren en branndør, men markeringen er fjernet/malt over.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Bad: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til badet er lokalisert i fordelerskapet.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Kjøkken: Avløpsrør i plast og støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkkenet er lokalisert under kum i kjøkkeninnredningen.

Vannbåren varme:
Innkasset radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Ventilasjon:
Elektrisk/fuktstyrt avtrekksvifte på badet. Kullfilterventilator over platetopp. Tilluft via åpning av vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Elektrisk anlegg.
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 jordfeilautomater, montert i skap i kjøkken.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstansgrad 2:
-Eldre vinduer. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Balkong. Det er registrert rust på rekkverket. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.
- Ildsted. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
- Ventilasjon. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
- Elektrisk anlegg. 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 deler av anlegget.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2025: Rehabilitert badet.
2024: Skiftet termostat til varmekabler i entré.

I regi av tidligere eier:
2020: Ny Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning. Fliser i entré, enstavs parkett for øvrig. Lagt spotter i himling.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid utført av Byggmester og Takstmann Haagensen AS. Utførte totalrenovering av bad i juni 2025.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Arbeid utført av Byggmester og Takstmann Haagensen AS. Utførte totalrenovering av bad i juni 2025.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Arbeid utført av Byggmester og Takstmann Haagensen AS. Utførte

totalrenovering av bad i juni 2025.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid utført av Elsmark AS. Utførte rehabilitering av fasade mot gate i perioden mai - august 2025. Videre vil det i løpet av høsten 2025 utføres utbedringer av takterrasse, der rekkverk vil bli hevet slik at høyde på rekkverk vil være i tråd med nye standarder.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, og det foreligger samsvarserklæring. Boligelektrikeren skiftet termostat til varmekabler i gulv i gang i januar 2024. I tillegg ble det gjort arbeid på det elektriske anlegget i forbindelse med totalrenovering av bad utført av Byggmester og Takstmann Haagensen AS i juni 2025 da det ble montert spotter, strøm til speil og vaskemaskin og tørketrommel.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Det elektriske anlegget har ikke blitt kontrollert utover takstmanns vurdering i forbindelse med boligsalg.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid utført av Byggmester og Takstmann Haagensen AS. Utførte totalrenovering av bad i juni 2025, som inkluderte rør i rør på baderom.

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. Til vår kunnskap har det ikke blitt utført endringer eller liknende utover rehabilitering av fasade som ble gjennomført i perioden mai - august 2025.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Sameiet har egen vannforsyning via sameiet.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei. Jeg mener det ble utført oppgraderinger av bergvarmeanlegget før vi overtok leiligheten 1. juni 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei. Det er blitt utført oppgraderinger på det elektriske anlegget på felles vaskeri i kjelleren i 2025 som er håndtert av styret i sameiet.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Det er åpen peis i leiligheten, men vi har ikke benyttet denne i løpet av perioden vi har eid da vi ikke har sett det nødvendig da vi har opplevd temperaturen i leiligheten god, også i kaldere perioder.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Det var en lekkasje fra takterrasse ned i leilighet i 6. etasje i Bjørn Farmanns gate 14A våren før vi overtok, men som ble håndtert av styret i sameiet og nå er blitt tettet.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller

liknende?
Nei. Fasaden mot gaten ble renovert i perioden mai - august 2025, en total renovering av fasaden.

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. Det har vært observert rotter i tilknytning håndtering av søppel i bakgården til sameiet. Dette har vært håndtert av styret som har inngått en 3årig avtale med Anticimex som har plassert felle i bakgården og bistår sameiet med dette.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Det ble gjennomført en oppgradering av bergvarmeanlegget før vi overtok leiligheten.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei. Ikke utover tilstandsvurdering som er utført av takstmann i forbindelse med salg av leiligheten.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei. Ikke utover tilstandsvurdering som er utført av takstmann i forbindelse med salg av leiligheten.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei. Sameiet har en vedlikeholdsplan for vedlikehold av sameiet som inneholder en plan for fremtidig rehabiliteringer som vil ha betydning for ny eier.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei. Det foreligger en vedlikeholdsplan i sameiet for fremtidig vedlikehold. Styret ønsker imidlertid å unngå økning av fellesutgiftene for å finansiere fremtidig vedlikehold og styret jobber løpende med å sørge for god likviditet i sameiet uten unødvendige økte kostnader for beboerne.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Sameiet gir beboerne god oversikt over fremtidig vedlikehold som det er viktig at beboerne er kjent med. Fasaden mot gaten ble rehabilitert i perioden mai - august 2025 og det er ikke planlagt ytterligere rehabiliteringer de neste årene ut ifra den vedlikeholdsplan som foreligger.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.

- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.
- Felles takterrasse.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskemaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel på bad.
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

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret.

Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseieren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - 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.

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

Oppvarming

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Peis i stue. Varmekabler i gulvstøpen i entré og bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger brukte ca. 2 500 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Vannbåren varme er inkl. i felleskostnadene.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 904,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesområder, oppvarming, nedbeteling av fellesgjeld, TV/internett og forretningsfører. Felleskostandene inkluderer også mulighet til å bruke felles vaskeri i kjeller uten ekstra kostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 5 904,- per mnd.
Eiendomsskatt kr. 1 984,- for år 2025.
I tillegg kommer strøm, innboforsikring og evt. alarm.

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

Eiendomsskatt

Kr 1 984,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 980 158,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 920 633,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bjørn Farmannsgate 14, orgnr. 986675388

Om sameiet

Sameiet består av 26 seksjoner. Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986675388. Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

- Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.
- Sameiet har fellesvaskeri.

Hva skjer i sameiet:
Sameiet har akkurat gjennomført oppussing av fasade mot Bjørn Farmanns gate. Oppussingen hadde en kostnad på ca. 2,1 millioner og ble finansiert gjennom kapitalinnkreving fra beboerne i sameiet.

Fremtidig vedlikehold, hentet fra sameiets vedlikeholdsplan:
2029: Oppussing av balkonger og rekkverk
2029: Oppussing av fasade mot bakgård

Større vedlikehold og rehabilitering gjort i sameiet de siste årene:
2014: Installering av bergvarmeanlegg
2015: Rehabilitering av piper, ny membran på takterrasse, div. takarbeider
2018-2019: Rørfornyelse og utskifting av avløpsrør
2019: Oppussing av oppganger og ytterdører
2019: Nytt porttelefonanlegg og nye postkasser
2020: Utbedringer av heisene, bl.a. avkorting av wire og nytt alarmanlegg
2020-2021: Tetting av lekkasjer i tak, utskifting av vinduer i kjeller og på øverste tak
2025: Oppussing av fasade

Løpende vedlikehold må påregnes. Gården er eldre og sameierne må forvente at det til tider vil påløpe kostnader for å holde gården i god stand.

Forretningsfører

OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort av erververen har rett til å erverve seksjonen.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 92 695,-pr. 07.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Intrum AS
Lånenr.: 297475

Lånetype: Serielån
Rentesats: 7,13%
Restsaldo 243 503,00
Innfrielsesdato: 01.12.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207854832
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 2 074 676,00
Innfrielsesdato: 29.02.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Intrum AS
Lånenummer: 297475
Restsaldo: 9 747,41
Kapitalkostnader: 749,29
Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98207854832
Restsaldo: 82 947,55
Kapitalkostnader: 930,76

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 92 694,96,-, pr. 07.08.2025.

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for år 2024 viste et overskudd på kr. 53 903,- overskuddet ble overført til sameiets egenkapital. For år 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 222 000,-.

Styret vurderer løpende sameiets økonomi og dersom det anses nødvendig vil styret initiere en ekstraordinær nedbetaling av lån over de kommende årene.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt forutsatt at dette ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Dyrehold må meldes styret for registrering. Det må ikke kastes mat til dyr og fugler ned på gårdsplassen eller på balkonger.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79414515

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 640 kvm (Eiertomt)
Sameiet har pent opparbeidet bakgård med sittegrupper. Det er også felles

takterrasse med nydelig utsikt og svært gode solforhold.

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

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bjørn Farmanns gate 14B er en attraktiv gate på Frogner/Skillebekk og passer utmerket for de som ønsker tilgang til alle fasiliteter innen gangavstand fra boligen. Består av blant annet vakre bygårder og søndagsåpen matbutikk. Et rolig men sentralt område med nærhet til populære spise- og serveringssteder. Gangavstand til Solli Plass, Tjuvholmen og Aker Brygge samt Oslo sentrum. Videre er det nærhet til flere av hovedstadens mest populære handlegater. Bygdøy Allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat.

Området er et av Oslos mest ærverdige bolig- og ambassadestrøk med preget arkitektur fra slutten av 1800 tallet. Her bor du i fredelige omgivelser med det meste av fasiliteter og servicetilbud i nærheten. Nabolaget byr på noen av byens beste restauranter. Verdt å nevne er San Leandro Tapas, Åpent bakeri og prisvinnende Hos Thea restaurant, samt spesialforretninger som Skafferiet og Fjellberg fisk og vilt. En kort spasertur tar deg til Solli Plass med restauranter som Villa Paradiso og Pinerolo Americano, Sumo, Aymaro og en rekke andre serveringssteder.

I umiddelbar nærhet finnes Skarpsnoparken som har en fin lekeplass og mulighet for ballspill. Parken er 7 mål stor og ligger mellom Drammensveien med Gimlehøyden bak i nordøst, samt Drammensbanen i sydvest. I nærområdet finner vi også Frognerkilen med gang- og sykkelvei. Herfra er veien til Bygdøy eller Tjuvholmen/Aker Brygge svært kort. På Bygdøy er det gode rekreasjonsmuligheter med turstier og badestrender. På Aker brygge og Tjuvholmen er det spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for soling og flott skulpturpark. Gangavstand er det også til Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Parkene Tinkern og Hydroparken ligger også like i nærheten.

Det er et godt utvalg av treningsfasiliteter i området. Blant annet SATS på Solli plass. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi og Coop Mega i Frogner Atrium eller ved de søndagsåpne butikkene Joker og Bunnpris rett rundt hjørnet. Det er flere forretninger i sidegatene på Skillebekk samt et bredt tilbud på Solli plass. Videre er det kort gangavstand til flere av hovedstadens mest

populære handlegater. Bygdøy Allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat. Skøyen med Karenslyst Allé, Vika og Aker brygge ligger også i nærheten.

Under 5 minutters gange til en rekke trikk- og busstopp: 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 21.02.1942. 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.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Reguleringsplan: 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. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Pågående byggesaker i området:
Drammensveien 72 - Bruksendring til helseklinikk og fasadeendring - Summit by Hopstock helse
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202317545

Drammensveien 70 - Oppgradering av eksisterende basestasjon
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202118119

Leiv Eirikssons gate 7 - Reparasjon av balkonger
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202556867

Leiv Eirikssons gate 5 - Rehabilitering av skorstein
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201517536

Bjørn Farmanns gate 10 - Endring av bærende konstruksjon
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201216960

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/11/16:
08.04.1919 - Dokumentnr: 912613 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1930 - Dokumentnr: 902297 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1930 - Dokumentnr: 902298 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles gårdsplass
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1934 - Dokumentnr: 910380 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1985 - Dokumentnr: 55142 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1985 - Dokumentnr: 55142 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/1852
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 26 SEKSJONER

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse,

bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

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

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 426,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 189 124,- 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 16. august 2025

Ansvarlig megler

Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Bjørn Farmanns gate 14B

Bjørn Farmanns gate 14B

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 303 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	6 min 🚗 2.4 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	12 min 🚶 1 km
Wang Toppidrett	18 klasser	14 min 🚶 1.1 km

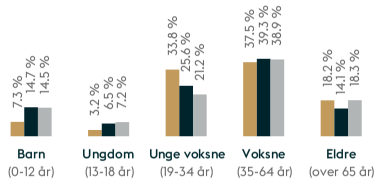
Offentlig transport

Skillebekk	Linje 13	3 min 🚶 0.3 km
Frogner kirke	Linje 30, 31	9 min 🚶 0.7 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	19 min 🚶 1.7 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 🚶 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚗 4.5 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ...	27 barn	5 min 🚶 0.4 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år)	35 barn	6 min 🚶 0.5 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	122 barn	6 min 🚶 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	15 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 14 B, 0271 OSLO

Gnr: 211 Bnr: 11 Seksjon: 16
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	07/08/2025
Utskriftsdato:	14/08/2025
Oppdragsnummer:	98007
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig 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 vurdert 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
Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller, samt en skapbod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med normal/god standard.

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

2025: Rehabilitert badet.
2024: Skiftet termostat til varmekabler i entré.

I regi av tidligere eier:
2020: Ny Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning. Fliser i entré, enstavs parkett for øvrig. Lagt spotter i himling.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1934, 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:

- Vinduer
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ingrid Mjøsund
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Ingrid Mjøsund, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 211 Bnr: 11 Seksjon: 16
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	640.1 m²
Eierbrøk seksjon:	74 / 1852
Hjemmelshaver:	Mathias Hauge Remme og Ingrid Mjøsund
Adresse:	Bjørn Farmanns gate 14 B, 0271 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	06/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1934

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	78	78	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	78	78	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue, To soverom, Entré	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	1	0	0
4. etasje	78	0	0	3
Loft	0	1	0	0
Sum bolig:	78	2	0	3
Sum BRA:	80			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue, To soverom, Entré		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 1 m² og ca. 1 m², samt en skapbod i kjeller.

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 betong.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.
- Felles takterrasse.

Brannskille

Beskrivelse: Det mangler synlig brannsertifisering av entrédøren. Ifølge eier er døren en branndør, men markeringen er fjernet/malt over.

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 i eiers regi, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.
Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, utført i tidligere eiers regi.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass mot bakgård, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass mot vei, uten synlig datomerking, av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør uten synlig brannsertifisering.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

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.

Etasjeskiller

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

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

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 betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 3 m². Tremmer på dekke. Rekkverk i metall, forblendet med fasadeplater. Rekkverkshøyden er målt til 86 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Det er registrert rust på rekkverket.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

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 spisestue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen peis i stue med ildfast plate.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Tyder

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Bad:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til badet er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Kjøkken:
Avløpsrør i plast og støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkkenet er lokalisert under kum i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsvurdering: Stoppekraner for varmt- og kaldtvann mangler håndtak, det anbefales at forholdet utbedres slik at man kan skru av vannet uten verktøy. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Innkasset radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

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

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk/fuktstyrt avtrekksvifte på badet.
Kullfilterventilator over platetopp.
Tilluft via åpning av vinduer.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.

Tilstandsvurdering: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. 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 jordfeilautomater, montert i skap i kjøkken.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid i forbindelse med badet er gjort i 2025. Arbeid i forbindelse med kjøkken og belysning er gjort i 2020. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 04.07.2025 er fremvist for følgende arbeider: Arbeid i forbindelse med rehabilitering av badet.

Samsvarserklæring signert og datert 16.01.2024 er fremvist for følgende arbeider: Byttet termostat for varmekabler i entré.

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 deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen i entré og bad.

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

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning fra 2020.

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

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser i entré og enstavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er registrert riss/sprekk i to fliser i entré. TG: 1

Tyder

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,65 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i begge soverom og entré.
Overskap med glatte fronter og hyller i ett soverom.

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, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er rehabilitert i 2025. FDV dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Mikrosement på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Mikrosement.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.
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 (m²), 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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Remme, Mathias Hauge	9578-5993-4-3288939	2025-08-11 09:26:58
Mjøsund, Ingrid	9578-5994-4-2803640	2025-08-10 19:47:55

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
10. aug. 2025

Oppdragsnummer
13-0391/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørn Farmanns gate 14B, 0271 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Mathias Hauge Remme, Ingrid Mjøsund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79414515
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester og Takstmann Haagensen AS utførte totalrenovering av bad i juni 2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester og Takstmann Haagensen AS utførte totalrenovering av bad i juni 2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester og Takstmann Haagensen AS utførte totalrenovering av bad i juni 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elsmark AS utførte rehabilitering av fasade mot gate i perioden mai - august 2025. Videre vil det i løpet av høsten 2025 utføres utbedringer av takterrasse, der rekkverk vil bli hevet slik at høyde på rekkverk vil være i tråd med nye standarder.

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: Boligelektrikeren skiftet termostat til varmekabler i gulv i gang i januar 2024. I tillegg ble det gjort arbeid på det elektriske anlegget i forbindelse med totalrenovering av bad utført av Byggmester og Takstmann Haagensen AS i juni 2025 da det ble montert spotter, strøm til speil og vaskemaskin og tørketrommel.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det elektriske anlegget har ikke blitt kontrollert utover takstmanns vurdering i forbindelse med boligsalg.

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: Byggmester og Takstmann Haagensen AS utførte totalrenovering av bad i juni 2025, som inkluderte rør i rør på baderom.

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: Til vår kunnskap har det ikke blitt utført endringer eller liknende utover rehabilitering av fasade som ble gjennomført i perioden mai - august 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har egen vannforsyning via sameiet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mener det ble utført oppgraderinger av bergvarmeanlegget før vi overtok leiligheten 1. juni 2023.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er blitt utført oppgraderinger på det elektriske anlegget på felles vaskeri i kjelleren i 2025 som er håndtert av styret i sameiet.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er åpen peis i leiligheten, men vi har ikke benyttet denne i løpet av perioden vi har eid da vi ikke har sett det nødvendig da vi har opplevd temperaturen i leiligheten god, også i kaldere perioder.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var en lekkasje fra takterrasse ned i leilighet i 6. etasje i Bjørn Farmanns gate 14A våren før vi overtok, men som ble håndtert av styret i sameiet og nå er blitt tettet.

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Fasaden mot gaten ble renovert i perioden mai - august 2025, en total renovering av fasaden.

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 har vært observert rotter i tilknytning håndtering av søppel i bakgården til sameiet. Dette har vært håndtert av styret som har inngått en 3årig avtale med Anticimex som har plassert felle i bakgården og bistår sameiet med dette.

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

Eventuell kommentar: Det ble gjennomført en oppgradering av bergvarmeanlegget før vi overtok leiligheten.

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

Offentlige og private forhold

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

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

Eventuell kommentar: Ikke utover tilstandsvurdering som er utført av takstmann i forbindelse med salg av leiligheten.

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

Eventuell kommentar: Ikke utover tilstandsvurdering som er utført av takstmann i forbindelse med salg av leiligheten.

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

Eventuell kommentar: Sameiet har en vedlikeholdsplan for vedlikehold av sameiet som inneholder en plan for fremtidig rehabiliteringer som vil ha betydning for ny eier.

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

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

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

Eventuell kommentar: Det foreligger en vedlikeholdsplan i sameiet for fremtidig vedlikehold. Styret ønsker imidlertid å unngå økning av fellesutgiftene for å finansiere fremtidig vedlikehold og styret jobber løpende med å sørge for god likviditet i sameiet uten unødvendige økte kostnader for beboerne.

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

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

Eventuell kommentar: Sameiet gir beboerne god oversikt over fremtidig vedlikehold som det er viktig at beboerne er kjent med. Fasaden mot gaten ble rehabilitert i perioden mai - august 2025 og det er ikke planlagt ytterligere rehabiliteringer de neste årene ut ifra den vedlikeholdsplan som foreligger.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0391/25

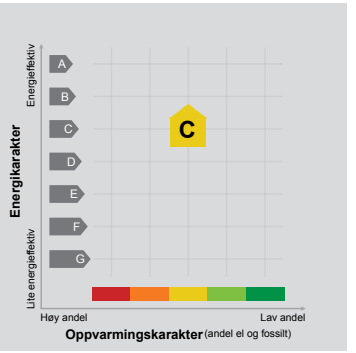
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mjøsund, Ingrid	2025-08-10	Remme, Mathias Hauge	2025-08-11
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Mjøsund, Ingrid		bankID Remme, Mathias Hauge	

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 14B
Postnummer	0271
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	16
Festenummer	—
Bygningsnummer	80492278
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	8c002300-bed2-4cce-bd36-da9bd60adff4
Dato	26.04.2023



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.energimerking.no.

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)

- Tetting av luftlekkasjer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1934
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørn Farmanns gate 14B
Postnr/Sted: 0271 OSLO
Bolignr: H0401
Dato: 26.04.2023 14:33:17
Energimerkenr: 8c002300-bed2-4cce-bd36-da9bd60adff4

Gårdsnr: 211
Bruksnr: 11
Seksjonsnr: 16
Festenr: 0
Bygningsnr: 80492278

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 25: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

Deres ref.: 13-0391/25 . Vår ref.: 7619-1-16 Dato: 07.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bjørn Farmannsgate 14
Organisasjonsnr:	986675388
Seksjonseier:	Mjøsund, Ingrid
Medeier:	Remme, Mathias Hauge
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Bjørn Farmanns Gate 14 B, 0271 OSLO
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	211
Bnr.	11

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79414515.
- 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.

Sameiet har tradisjon for kapitalinnkalling ved rehabilitering og større vedlikeholdsarbeider. I 2025 er det planlagt full rehabilitering av fasaden. Kostnadsramme er kr 2.100.000,-. Det vil bli lagt frem ulike alternativer for finansiering av prosjektet på ordinært årsmøte 2025. Enten full kapitalinnkalling, eller delvis låneopptak, delvis kapitalinnkalling.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Intrum AS**
Lånenr.:	297475
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,13%
Restsaldo	243 503,00
Innfrielsesdato:	01.12.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207854832
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	2 074 676,00
Innfrielsesdato:	29.02.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 5 904,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 904,00	

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:	783,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 526,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	101 196,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Intrum AS**
Lånenummer:	297475
Restsaldo:	9 747,41
Kapitalkostnader:	749,29

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207854832
Restsaldo:	82 947,55
Kapitalkostnader:	930,76

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 92 694,96,-, 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.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jon Nysted, e-post: sameietbjornfarmannsgate14@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
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.
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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER FOR SAMEIET BJØRN FARMANNS GATE 14

Revidert i årsmøte i medhold av eierseksjonsloven, lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner.
Revidert mars 2009, 14.04.2015, 05.04.2017,21.03.2018, 21.04.2020 og 10.05.2022

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiet består av 26 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 10. september 1985. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendom, Bjørn Farmanns gate 14, gnr. 211, bnr. 11 i Oslo Kommune, med felles anlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av sin leilighet.

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.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner må seksjonseieren akseptere dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til sin seksjon for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonsseksjonseier som består av fem eller flere seksjoner.
a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller er kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers / leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-1 Godkjenning av ny eier
Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort av erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-2 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseieren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

§ 3 BRUK AV FELLESOMRÅDER

Fellesanleggene å ikke benyttes slik at andre brukere unødvendig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt. Innvendig bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Fellesboder kan benyttes av alle seksjonseiere for en kortere periode etter avtale med styret. Styret legger fram detaljerte regler for administrasjonen av boder og sykkelskur for årsmøtet. Reglene vurderes av årlig årsmøte.

§ 4 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på eierbrøkene med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5 VEDLIKEHOLD
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut den enkelte seksjonseier for egen regning. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen. For det elektriske gjelder vedlikeholdsplikten fra og med seksjonens sikringsboks.

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheten, jf. Eierseksjonsloven § 35.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
Seksjonseierne har full disposisjonsrett over seksjonene, med unntak av det som følger av disse vedtekter eller lovhjemmel. Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner, jf. dog § 2. Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

De øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett som de eller måtte ha etter med unntak av hva som fremgår av paragraf 4.

§ 7 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Halvparten av styrets medlemmer velges på hvert årsmøte. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

I felles anliggende og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved ~~sin~~ underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. Eierseksjonslovens ("Esl.") § 60. Styret kan gi prokura.

Styret kan ikke selge eller pantsette eiendommen uten at årsmøtet har vedtatt dette.

§ 9 OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter når nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styremøtet ledes av styrelederen. Har styreleder forfall og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet er seksjonseiermøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel minst åtte dager, høyst tyve dager. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for seksjonseiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, jf. Esl. § 41.

Skal et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal avholdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve seksjonseierne innkalt til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:
- Konstituering
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 12 ÅRSMØTETS LEDELSE OG BESLUTNINGSREGLER
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, denne behøver ikke være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomt som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- Andre rettlige disposisjoner over fast eiendom som år utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av samlet stemmeantall
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av årlig fellesutgifter.

For vedtak i saker som nevnt i Eierseksjonslovens §§ 54, 2.ledd, 60, 1. ledd og 52 kreves enstemmighet blant alle seksjonseierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. Esl. §§ 40 og 49.

§ 13 OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har hver seksjon én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Ingen seksjonseier eller tredjeperson kan likevel stille med flere enn 2 fullmakter på årsmøtet. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta en rådgiver. Rådgiveren kan uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse til dette.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tiltrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap or årsberetning etter reglene i lov om årsregnskap mv. (regnskapsloven) av 17. juli 1998 nr. 56.

Sameiet skal bruke registrert eller statsautorisert revisor, jf. Eierseksjonslovens § 45 om sameier med mer enn 21 seksjoner.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører til styrets oppgaver å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelse kan bare skje med oppsigelsesfrist som ikke overstiger seks måneder.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal sette kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt, jf. Esl. § 38, 2. ledd.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelsens første ledd og Eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere når den seksjonseier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens § 38, 2. ledd.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller alvorlige plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. Eierseksjonslovens § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger, bestemmelser om bruk av fellesarealer / -rom, etc. besluttes av årsmøtet og iverksettes av styret.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG HUSORDENSREGLER

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de angitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SEKSJONSEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om retthandel overfør tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller dersom vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven, lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner.

HUSREGLEMENT FOR SAMEIET BJØRN FARMANNS GATE 14

Revidert 14. april 2015

1. Formål
Husreglementet skal sikre beboerne orden, ro og forutsigbarhet. Seksjonseieren plikter å følge bestemmelsene i reglementet og er samtidig ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke benyttes slik at det sjenerer andre.

2. Nattero
Det skal være ro i gården mellom kl. 23.00 og 07.00.

3. Gjenstander
Alt søppel og avfall skal være innpakket før det kastes i søppelkassene. Beboerne skal påse at det ikke søles utenfor søppelkassene.

Ski, kjelker, sykler og lignende må ikke oppbevares i kjellerganger, oppganger eller på loft. Kassert innbo eller løsøre må ikke hensettes på gårdsplassen. Beboerne må selv sørge for å få fjernet dette. Beboerne må selv rengjøre matter utenfor egen inngangsdør. I forbindelse med trappevasken må mattene tas inn fra gangen.
Kjeller- og utgangsdør skal alltid holdes låst.

Heisen er en personheis og må ikke brukes til flytting av store gjenstander.
Kostnader som påløper sameiet med uaktsom bruk av heisene skal dekkes av ansvarlig seksjonseier.
Ved lofts- og kjelleroppрydding samt fraflytting, må leieboerne selv sørge for bortkjøring av avfall og annet kassert materiell.

4. Brannbalkonger
Alle balkongene er brannbalkonger/rømningsvei. Det skal ikke settes opp veggfaste skiller som hindrer gjennomgang. Antenner, markiser, o.l. kan bare settes opp etter styrets godkjennelse. Balkongen må ikke benyttes til risting eller banking av tepper, sengeklær og lignende. Det henvises til stativ på gårdsplassen.

5. Takterrassen
Takterrassen kan benyttes av gårdens leieboere med gjester. Terrassen skal være et hyggelig tilholdssted. Det er viktig at terrassen holdes ryddig og innbydende. Alle som bruker terrassen har ansvar for at møbler, blomster og lignende ikke blir ødelagt. Møblene skal settes på plass etter bruk. Unngå søl av fett på flisene og putene. Puter som har vært i bruk skal legges på plass i kassen. Felles griller skal rengjøres etter bruk.
På grunn av brannfaren skal det ikke benyttes engangsgriller på takterrassen!

Ved bruk av terrassen bør det vises særlig hensyn til tilgrensede leiligheter. Brukes terrassen til selskap skal dette i forkant varsles ved oppslag i begge oppganger. (Bruk oppslagstavlene/angi tidspunkt)

6. Vannskader
Uregelmessigheter ved kraner, bad, klosett og lignende skal omgående meldes til styret. Beboerne er erstatningspliktige for all vannskade som skyldes uaktsomhet og manglende vedlikehold.
Ved lengre reisefravær plikter beboeren å gi beskjed til styret og sørge for at nøkler til seksjonen er tilgjengelige i tilfelle lekkasjer og lignende.

7. Dyr
Dyrehold er tillatt forutsatt at dette ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Dyrehold må meldes styret for registrering. Det må ikke kastes mat til dyr og fugler ned på gårdsplassen eller på balkonger.

8. Fellesvaskeri
Instruks for bruk av vaskeri og maskiner må følges. Denne skal til enhver tid være slått opp i vaskeriet. Vaskeriet skal kun benyttes av gårdens beboere.

Det er kun anledning til å tegne seg for en periode pr. dag og fortrinnsvis ikke flere ganger per uke. Hjemmeværende beboere henstilles til å bruke vaskeriet på formiddagen. Hjemmeværende beboere henstilles til å bruke vaskeriet på formiddagen. Benytt listen utenfor vaskeriet for å reservere tid. Gi beskjed til neste på listen dersom hele den reserverte tiden ikke benyttes. Husk å stryke deg fra listen hvis vaskeriet ikke vil bli benyttet.

På grunn av støy er det ikke anledning til å benytte vaskeriet på søn- og helligdager. Vaskeriet må forlates i rengjort stand. Filteret i tørketrommelen skal renses etter bruk. Vinduene må holdes lukket.

9. Oppussingsarbeider
Regler for oppussingsarbeid i eierseksjonene:
- Seksjonseier skal legge fram planer for oppussing for styret senest 14 dager før oppstart
- Kontaktopplysninger på den som utfører arbeidet gjøres tilgjengelige for sameiet
- Bygningsendringer som f.eks. riving av vegger og flytting av rør må forelegges styret
- Støyende arbeid skal kun utføres mellom 0800 og 1900, og ikke på søn- og helligdager
- Dører og vinduer skal holdes lukket under støyende og/eller støvende arbeid
- Støv og rivningsrester i fellesarealer som følge av inn- og utbæring må fjernes umiddelbart
- Oppganger skal være rengjort før arbeidstids slutt på fredager. Styret kan be seksjonseier om ekstra rengjøring i fellesområder.

10. Ansvar
Eieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Beboeren er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietagere eller andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

11. Endringer
Endringer i dette reglement kan ikke foretas uten sameiermøtets godkjennelse.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7619
SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

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

Dato for årsmøtet:
26. mai 2025 kl. 18:00, hos Inger Norderhaug og Paul Holm, Bjørn Farmanns gate 14 A, 0271 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av husreglementet punkt 8 Fellesvaskeri
8. Brannsikkerhet, utskifting av enkelte inngangsdører
9. Utvidelse av sykkelskuret
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

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

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000

Sak 7

Forslag til endring av husreglementet punkt 8 Fellesvaskeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I husordensreglene punkt 8 Fellesvaskeri står det i siste avsnitt følgende:

«På grunn av støy er det ikke anledning til å benytte vaskeriet på søn- og helligdager.»

Styret vil foreslå at dette endres slik at vaskeriet også kan benyttes på søn- og helligdager.

Mange seksjonseiere har egne vaskemaskiner som benyttes alle ukens dager. Det virker urimelig at de som ikke har vaskemaskin ikke kan vaske på søndager, mens det ikke er noen begrensning for private vaskemaskin i leiligheten. Vi har heller ikke inntrykk av at det er vesentlig støy fra vaskeriet til tilliggende leiligheter.

Forslag til vedtak
Setningen «På grunn av støy er det ikke anledning til å benytte vaskeriet på søn- og helligdager» fjernes fra husreglementet.

Sak 8

Brannsikkerhet, utskifting av enkelte inngangsdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I vedlikeholdsplanen står det: «Gamle leilighetsdører uten brannklassifisering må påregnes skiftet ut.»

Styret ser en stor utfordring mht. Brannsikkerhet: Det er omtrent 8 inngangsdører som ikke oppfyller krav i brannforskrifter. En godkjent dør skal hindre at en eventuell brann som oppstår i en leilighet sprer seg til øvrige leiligheter.

Forslag til vedtak
Styret får fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for å sikre at gamle leilighetsdører uten brannklassifisering skiftes ut. Årsmøtet vurderer ytterligere tiltak for å øke brannsikkerheten i bygget, herunder seriekoplete røykvarslere. Styret foreslår at det etableres en arbeidsgruppe med mandat å øke brannsikkerheten i gården.

Sak 9

Utvidelse av sykkelskuret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er for liten plass i eksisterende sykkelskur. Styret har mottatt forslag om å utvide skuret mot søppelkassene. Styret er enig i behovet for utvidelse. Det må være en forutsetning at prioriterte tiltak som oppussing av fasaden og heving av rekkverket på terrassen er sikret finansiering.

Forslag til vedtak
Styret får fullmakt til å utvide sykkelskuret innenfor en økonomisk ramme på inntil kr 50 000 dersom det er disponible midler etter oppussing av fasaden og heving av rekkverket på takterrassen.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteén, bestående av Else Bakkevig og Paul Holm, har gjort følgende innstilling.

Roller og kandidater

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

- Jon Nysted

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

- Vegard Sørøy

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

- Johan Harstad
- Tove Helene Lie

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet

Styrets arbeid

Hovedoppgaven i denne perioden utover løpende drift har vært vedlikehold av bygningen samt tiltak for å bedre likviditeten. Det har vært mye arbeid med å forberede oppussing av fasaden.

Det er avholdt 10 ordinære styremøter siden forrige årsmøte. I tillegg har styret hyppig kontakt på telefon og e-post.

Fra 2025 vil styret benytte Vibbo som kommunikasjonskanal.

Per Hettys tragiske bortgang
Etter årsmøtet 2024 besto styret av styreleder Jon Nysted samt styremedlemmene Ingrid Mjøsund og Per Hetty.

I midten av august mottok vi den triste beskjeden om Pers plutselige bortgang.
Styreleder Jon Nysted og nabo Else Bakkevig deltok i begravelsen. Det ble også avholdt en minnestund på Frognerstranda kro, Per Hetty sin stamkafe.

Siden styret ikke lenger var fulltallig, måtte det avholdes ekstraordinært sameiermøte for å supplere styret. Dette ble avholdt digitalt 3.-6. september 2024. Henrik Heussche ble innvalgt som nytt styremedlem for den gjenværende perioden av Per Hettys funksjonstid.
Per Hetty hadde bodd i gården siden 2013 og vært styremedlem siden 2017. Han var en usedvanlig hyggelig og imøtekommende person. Han var en stor ressurs for sameiet med sin kompetanse og engasjement.

Vi lyser fred over Per Hettys minne.

Vedlikehold av bygningen, forberedelse av fasadeoppussing
Det foregående året (2023) ble det brukt mye penger på større vedlikehold, særlig på taket. I vedlikeholdsplanen var det for 2024 kun oppført utskifting av sikringer og lysarmatur i kjeller. Styret innhentet to pristilbud på dette. Det utførende firma foreslo at hele sikringsskapet skiftes ut da det er svært gammelt. Vi har utsatt dette men prioriterte nytt lysarmatur samt montering av utvendige kontakter mot bakgård og på takterrassen. I tillegg ble det skiftet en defekt kombiautomat i sikringsskapet i vaskeriet og montert en ny kontakt i utebod ved portrommet. Total utgift for dette var kr 65 625.

Vi har i tillegg hatt større utgifter enn planlagt til heisene. Total utgift var 151 779 mot budsjettert 80 000 kr.

I slutten av august 2024 ble det avholdt møte med konsulent Petter Normann Hansen for å avklare mulighet til bistand med den forestående fasadeoppussingen. Det ble vedtatt å engasjere ham. Høsten 2024 ble det utarbeidet anbudsdokument og det ble innhentet og kvalitetssikret tilbud fra aktuelle firmaer.
Styret vedtok i januar 2025 å inngå kontrakt med Elsmark mur & puss som hadde levert det beste tilbudet.

Likviditet
Sameiet har stadig utfordringer med svak likviditet. Vi så oss derfor nødt til å innkreve kr 142 000 høsten 2024 for blant annet å dekke utgiftene til heisene og elektriske arbeider i kjelleren.

Ved siste årsskifte var fellesgjelden kr 2 419 396, mot kr 2 588 936 ved forrige årsskifte og kr 2 762 242 for 2 år siden. Rentenivået har imidlertid økt betydelig. Sameiets lån i OBOS banken har nå en rente på 7,4 %. Renten var nede i 3,3 på det laveste i 2021.

Gjenstående lån til Oslo kommune (ENØK) har en rente på 7,1 %. Lånet er et serielån der terminbeløpet minsker etter hvert. Lånet vil være nedbetalt i 2029.
Lånet til OBOS banken vil være nedbetalt i 2036.

Ca. 20 % av fellesutgiftene går til nedbetaling av disse to lånene.

Styret vurderer løpende sameiets økonomi og dersom det anses nødvendig vil styret initiere en ekstraordinær nedbetaling av lån over de kommende årene.

Gjennomførte tiltak for å bedre likviditeten:
Vannmåler i kjelleren som ble tatt i bruk fra 1. oktober 2024. Denne sparer oss for anslagsvis 100 000 kr årlig i reduserte kommunale avgifter.
I 2024 ble avtalene med Telia (TV/internett) og vaktmester avtalen reforhandlet.
I 2022 inngikk vi avtale om strøm med I følge OBOS gir dette ca 17 % lavere strømpris enn vanlig spotpris.
Se https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/slo-spotprisen-med-obos-avtale/

Bruk av fellesarealer i kjelleren
Fyrrommet brukes også denne vinteren til vinterlagring av sykler. Plass til barnevogner er avsatt i vaskeriet.
Det er igjen tendens til at gjenstander hensettes både i kjellerrom og i boder uten at de er merket. All lagring av private eiendeler må avtales med styret og gjenstandene merkes.

Takterrassen og bakgården
Terrassen er hyppig i bruk. Hagegruppa v/Inger Norderhaug, Ingrid Hole og Brigitte gjør en flott jobb med planting og luking i sesongen. Hagegruppa tar gjerne imot flere medlemmer!

Bergvarmeanlegget
Varmeanlegget har fungert bra i 2024.

Dugnader
Vi hadde som vanlig dugnad vår og høst. Varamedlemmene Tove Lie og Johan Harstad hadde hovedansvaret for dugnadene.
Høstdugnaden 2024 ble avholdt på en søndag noe som vurderes som meget vellykket. Det ble servert kaffe og kake og utlodning av kinobilletter til de som deltok. Det var bedre fremmøte på dugnadene i 2024 enn i 2023. Else og Inger satte ut møbler før vårdugnaden, noe som var til stor hjelp.

HMS
Høsten 2024 ble alle brannslokkere utskiftet etter en kontroll av sakkyndig firma.
Vi understreker ansvaret den enkelte seksjonseier har for å vedlikeholde og etterse egne røykvarslere og brannslokkere. Seksjonseier har også ansvar for å bytte batterier i røykvarslere, kontrollere eget elektrisk anlegg og sikre at bygningsarbeider gjøres på en forsvarlig måte. Det må ikke oppbevares brannfarlig væske og gass på loft eller i kjeller.

Styret ser en stor utfordring mht. brannsikkerhet: Det er omtrent 8 inngangsdører som ikke oppfyller krav i brannforskrifter. En godkjent dør skal hindre at en eventuell brann som oppstår i en leilighet sprer seg til øvrige leiligheter.
Styret vil ta opp dette som egen sak på årsmøtet.

Høsten 2024 ble det observert rotter ved søppelkassene. Styret har inngått en tre årig avtale med firmaet Anticimex som har satt ut en rottefelle.
Styret understreker at det er viktig at søppel, verken restavfall, matavfall, plast eller papp hensettes utenfor beholderne og det er viktig at beholderne til enhver tid holdes lukket.

Videre opplever styret at det er et problem med at enkelte kaster sneiper og snus utenfor inngangspartiene.

Låsing av ytterdører og portrom
Det er svært viktig at ingen setter låsen i åpen stilling, for eksempel i dør fra portrom til kjeller. Vi har tidligere hatt innbrudd i kjellerboder. Sannsynligvis har tyven kommet inn gjennom porten eller døren fra portrom når den ikke har vært stengt.

Støy og forstyrrelser
I husordensreglene står det regler for oppussing i egen leilighet, blant annet om varsling av styret og naboer. Bygningsmessige endringer skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Støyende arbeid på dagtid varsles på forhånd til styret og omkringliggende leiligheter.

Det er fra tid til annen problem med festing og bråk lenge etter kl. 23. Det er hengt opp oppslag som oppfordret til å ta hensyn til øvrige beboere og følge husordensreglene.
Ved annen støyende aktivitet må det tas hensyn til omkringliggende leiligheter.
Husordensreglene sier bl.a. at «leiligheten må ikke benyttes slik at det sjenerer andre».
Vi har i enkelte tilfelle tatt opp dette med beboerne. Vi har inntrykk av at dette er blitt bedre i det siste.

Heisene
Det var spesielt mange tilfelle av heisstans i 2024. Utgiftene til heisene var dette året på kr 151 779 mot budsjettert kr 82 000.
Vi har klaget på enkelte fakturaer og i noen tilfelle fått disse redusert. Styret vil understreke at heisen er personheis og må behandles med varsomhet. Feil bruk, f.eks. at man prøver å åpne døra før heisen har stanset helt, førte til flere heisstans i fjor.
Dersom heisstans skyldes uaktsom bruk, skal kostnader dekkes av seksjonseier.
I helgene koster det opptil 20 000 kr å få heisen i gang igjen ved tilkalling av heismontør.

Vaskeriet
Vaskeriet har i år fungert uten større problemer.
Det er viktig at de som leier ut, setter leieboerne inn i reglene for bruk av vaskeriet. Når man skriver seg opp må man skrive fullt navn og telefonnummer. Det er også viktig å stryke seg dersom man likevel ikke skal benytte den tiden man har reservert.

Vask av oppganger
Vår renholder Britt von Krogh vasker begge oppganger 2 ganger i måneden. Oppgangene bones i tillegg 2-3 ganger årlig. Hun feier også i vaskeri og på loft ved behov.

Helhetlig oppsummering
Per Hettys tragiske bortgang satte preg på hele styret. Vi var i tvil om vi kunne iverksette den planlagte fasadeoppussingen. Da Henrik Heussche sa seg villig på kort varsel å stille til valg som nytt styremedlem, bidro dette til at oppussingen av fasaden kunne gjennomføres.
Vedlikeholdsplanen gir et godt grunnlag for å systematisere arbeidet med større vedlikehold.
Installering av vannmåler vil redusere de kommunale avgiftene, og gir store innsparinger hvert år fremover.
Styret har stort fokus på å redusere kostnader der dette er mulig.

Styret er preget av høy grad av kontinuitet og samarbeider godt. Varamedlemmene deltar på styremøtene og det er god arbeidsfordeling.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr -130 928.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.
Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved kapitalinnkalling etter årsmøtevedtak.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift, samt pågående prosjekt med rehabilitering av fasade.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Vedlegg 1 14 av 23 Årsregnskap 2024.pdf

SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14
ORG.NR. 986 675 388, KUNDENR. 7619

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 771 872	1 610 760	1 772 000	1 772 000
Andre inntekter	3	142 003	658 997	142 000	2 100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 913 875**	**2 269 757**	**1 914 000**	**3 872 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-65 353	-62 150	-65 900	-69 000
Konsulenthonorar	7	-94 531	-72 455	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-523 576	-712 796	-318 000	-2 369 000
Forsikringer		-187 225	-169 429	-179 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-296 033	-291 844	-321 700	-268 000
Energi/fyring		-205 872	-225 367	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 928	-152 572	-154 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-101 018	-100 814	-93 700	-98 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 689 611**	**-1 880 501**	**-1 445 875**	**-3 493 000**
DRIFTSRESULTAT		**224 264**	**389 256**	**468 125**	**379 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 589	19 804	17 400	17 000
Finanskostnader	12	-189 950	-176 900	-178 500	-174 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-170 361**	**-157 096**	**-161 100**	**-157 000**
ÅRSRESULTAT		**53 903**	**232 160**	**307 025**	**222 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		53 903	232 160		

SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14
ORG.NR. 986 675 388, KUNDENR. 7619

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 073	175
Forskuddsbetalte kostnader		4 753	0
Driftskonto OBOS-banken		42 773	26 885
Sparekonto OBOS-banken		142	232 237
SUM OMLØPSMIDLER		**53 741**	**259 297**
SUM EIENDELER		**53 742**	**259 297**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 550 323	-2 604 226
SUM EGENKAPITAL		**-2 550 323**	**-2 604 226**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 419 396	2 588 936
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 419 396**	**2 588 936**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 374	19 316
Leverandørgjeld		173 687	224 675
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		2 608	16 540
Påløpte avdrag		0	14 056
SUM KORTSIKTIG GJELD		**184 669**	**274 587**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**53 742**	**259 297**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2025
Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

Jon Nysted Ingrid Mjøsund Henrik V. Heussche

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	1 771 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 771 872**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	142 003
SUM ANDRE INNTEKTER	**142 003**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

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 75 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 243, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 375
Integrert Byggrådgivning AS	-74 156
SUM KONSULENTHONORAR	**-94 531**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-180 621
Drift/vedlikehold VVS	-69 664
Drift/vedlikehold elektro	-65 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 643
Drift/vedlikehold heisanlegg	-151 779
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-22 211
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 135
Kostnader dugnader	-3 898
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-523 576**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-162 000
Feieavgift	-7 072
Renovasjonsavgift	-126 961
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-296 033**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 357
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 377
Lyspærer og sikringer	-280
Vaktmestertjenester	-50 400
Renhold ved firmaer	-33 015
Andre fremmede tjenester	-514
Kontor- og datarekvisita	-1 592
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 243
Andre kontorkostnader	-1 495
Kontingenter	-2 130
Gave, ikke fradragsberettiget	-773
Bank- og kortgebyr	-2 843
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-101 018**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	534
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	271
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 784
SUM FINANSINNTEKTER	**19 589**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Oslo kommune	-164 172
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 631
Renter på leverandørgjeld	-58
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 089
SUM FINANSKOSTNADER	**-189 950**

NOTE: 13
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: 14
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Intrum AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,13 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2014	-835 335	
Nedbetalt tidligere	515 317	
Nedbetalt i år	49 459	
		-270 559
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,40 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2020	-3 495 171	
Nedbetalt tidligere	1 226 253	
Nedbetalt i år	120 081	
		-2 148 837
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 419 396**

NOTE 15
Sameiets lån er ikke sikret med pant, og er gitt som blanco lån.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25
Selskapsnummer: 7619 **Selskapsnavn:** SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS 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 årsmøte 2025 for SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

Organisasjonsnummer: 986675388
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, hos Inger Norderhaug og Paul Holm, Bjørn Farmanns gate 14 A, 0271 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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.

Forslag til vedtak:
Mats Granby er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som protokollfører ble Mats Granby foreslått. Som protokollvitne ble Johan Solli foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til endring av husreglementet punkt 8 Fellesvaskeri

I husordensreglene punkt 8 Fellesvaskeri står det i siste avsnitt følgende:

«På grunn av støy er det ikke anledning til å benytte vaskeriet på søn- og helligdager.»

Styret vil foreslå at dette endres slik at vaskeriet også kan benyttes på søn- og helligdager.

Mange seksjonseiere har egne vaskemaskiner som benyttes alle ukens dager. Det virker urimelig at de som ikke har vaskemaskin ikke kan vaske på søndager, mens det ikke er noen begrensning for private vaskemaskin i leiligheten. Vi har heller ikke inntrykk av at det er vesentlig støy fra vaskeriet til tilliggende leiligheter.

Forslag til vedtak:
Setningen «På grunn av støy er det ikke anledning til å benytte vaskeriet på søn- og helligdager» fjernes fra husreglementet.

✓ **Vedtatt.**

8. Brannsikkerhet, utskifting av enkelte inngangsdører

I vedlikeholdsplanen står det: «Gamle leilighetsdører uten brannklassifisering må påregnes skiftet ut.»

Styret ser en stor utfordring mht. Brannsikkerhet: Det er omtrent 8 inngangsdører som ikke oppfyller krav i brannforskrifter. En godkjent dør skal hindre at en eventuell brann som oppstår i en leilighet sprer seg til øvrige leiligheter.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for å sikre at gamle leilighetsdører uten brannklassifisering skiftes ut. Årsmøtet vurderer ytterligere tiltak for å øke brannsikkerheten i bygget, herunder seriekoplete røykvarslere. Styret foreslår at det etableres en arbeidsgruppe med mandat å øke brannsikkerheten i gården.

✓ **Vedtatt.**

9. Utvidelse av sykkelskuret

Det er for liten plass i eksisterende sykkelskur. Styret har mottatt forslag om å utvide skuret mot søppelkassene. Styret er enig i behovet for utvidelse. Det må være en forutsetning at prioriterte tiltak som oppussing av fasaden og heving av rekkverket på terrassen er sikret finansiering.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. Sak trukket.**

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteén, bestående av Else Bakkevig og Paul Holm, har gjort følgende innstilling.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Nysted

Følgende stilte til valg:
Jon Nysted

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Vegard Sørøy

Følgende stilte til valg:
Vegard Sørøy

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Johan Harstad
Tove Helene Lie

Følgende stilte til valg:
Johan Harstad
Tove Helene Lie

11. Valg av valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Heussche
Inger Norderhaug

Følgende stilte til valg:
Henrik Heussche
Inger Norderhaug

Signaturer:

Møteleder og protokollfører: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Johan Solli /s/

Transaksjon 09222115557547856823 Signert MG, JS

VEDLIKEHOLDSPLAN BJØRN FARMANNS GATE 14

TIDSPERIODE:2023-2033

Dato: 31.03.2023

Alle beløp er inkludert 25% mva.Kostnader er anslått. Etterslepet for medtatt tiltak er estimert utfra forventet restlevetid og tiden frem til planlagt vedlikehold

INVESTERING PERIODISK VEDLIKEHOLD (TALL I LØPENDE KRONER INKL. 3% ÅRLIG PRISSTIGNING)

Nr.	Bygningsdel (NS 3451)	Tiltak	Mengde	Frekvens	Kostnad	Etterslep	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
2.	**Bygning**			**år**	**2023**	**teoretisk**											
21	**Grunn og fundamenter**	Ingen tiltak															
217	Drenering	Ingen tiltak															
.10	Slamsuging av gårdskum	Utbedringer	RS	5	5 000	4 833			5 305					6 149			
22	**Bæresystemer**	Ingen tiltak															
23	**Yttervegger**																
230	Yttervegger, generelt	Ingen tiltak															
234	Vinduer, dører, porter																
.10	Kjellervinduer bakgård	Maling	7 stk	15	5 000	5 000	5 000										
.20	Vinduer/balkongdører	Utskiftn.	ant.5 stk	30-50	dekkes av seksjonseierne dette gjelder												
.30	Ytterdører h.inngang A+B	Oljebehandl.	2 stk	10	10 000	3 000							11 941				
.40	Gateport	Oljebehandl.	1 stk	10	8 000	2 400							9 552				
.50	Kjeller og loftsdører	Ingen tiltak															
.60	Leilighetsdører	Utskiftn.	ant. 8 stk	50	dekkes av seksjonseierne dette gjelder												
.70	Nøkkelsystem fellesdører	Ingen tiltak															
235	Utvendig kledning og overflate																
1	GATEFASADE																
.10	Puss,betong,maling	Hovedoppuss.	RS	30	1 800 000	1 620 000			1 909 620								
.20	Takgesims	Inspek./sikring	RS	1	20 000	20 000	20 000	20 600									
.2.	GÅRDSFASADE																
.10	Puss skade 6.etasje	Rep.,skade	RS	-	30 000	30 000	30 000										
.20	Nedløpsrør fasade 1. etg.	Nytt nedløp	2 m	-	3 500	3 500	3 500										
.30	Beslag mot nabo	Utbedring beslag	RS	-	10 000	10 000	10 000										
.40	Puss,betong,maling	Hovedoppuss.	RS	30	1 100 000	880 000							1 313 458				
24	**Innervegger**																
241	Bærende innervegger																
.10	Hovedtrappehus	Ingen tiltak	2stk-7etg.	10-15	200 000	53 333											
.20	Kjellervegger	Maling	RS	30	50 000	33 333											67 196
.30	Kjeller ink.vaskerom	Ingen tiltak				50 000											
.40	Loftsvegger	Ingen tiltak															
	Sum side 1 av 5				**3 241 500**	**2 715 400**	**68 500**	**20 600**	**1 914 925**	**0**	**0**	**0**	**1 334 950**	**6 149**	**0**	**0**	**67 196**

						INVESTERING PERIODISK VEDLIKEHOLD (TALL I LØPENDE KRONER INKLUDERT 3% PRISSTIGNING)												
Nr.	**Bygningsdel (NS 3451)**	**Tiltak**	**Mengde**	**Intervall**	**Kostnad**	**Etterslep**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
				år	**2023**	**teoretisk**											
25	**Dekker**																
251	Frittbærende dekker	Ingen tiltak															
252	Gulv på grunn	Ingen tiltak															
.10	Kjellergulv	Epoksybelegg	ca.100 m2	20	100 000	50 000											134 392
253	Oppforet gulv		-	-	-												
.10	Loftsgulv	Styret undersøk.mulighet for etterisol.(tiltak er ikke medtatt)															
255	Gulvoverflate	Ingen tiltak	-	-	-												
256	Fast himlinger og overflatebeh	Ingen tiltak	-	-	-												
26	**Yttertak**																
261	Primærkonstruksjoner	Ingen tiltak	-		-												
262	Taktekning																
1.	HOVEDTAK 7.ETASJE	Ingen tiltak	-		-												
2.	TAKTERRASSE 6.ETASJE																
.10	Rekkverk	Skifte rekkv.syd	RS	50	100 000	96 000			106 090								
263	Glasstak,overlys,takluker																
1.	OVERLYS HOVEDTAK																
.10	Overlys oppgang A+B	Utskiftning komp	2 stk	50	400 000	400 000	400 000										
2.	SKRÅTT GLASSTAK 5-6 ETG.GATE																
.10	Glassfelt-pakninger	Tettetiltak if.m insp.gesims		-	5 000	5 000	5 000										
.20	Glasstak	Utskiftning	RS	30	850 000	566 667											1 142 329
.30	Glasstak-rassikring	Mont.isstoppere	RS	-	10 000	10 000			10 609								
265	Gesimser, takrenner og nedlø	Ingen tiltak	-		-												
27	**Fast inventar**																
271	Murte piper og ildsteder	Ingen tiltak	-		-												
28	**Trapper, balkonger m.m**																
281	Innvendige trapper	Ingen tiltak	-		-												
282	Utvendige trapper	Ingen tiltak	-		-												
	Sum side 2 av 5				**1 465 000**	**1 127 667**	**405 000**	**0**	**116 699**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 276 721**

						INVESTERING PERIODISK VEDLIKEHOLD (TALL I LØPENDE KRONER INKLUDERT 3% PRISSTIGNING)											
Nr.	**Bygningsdel (NS 3451)**	**Tiltak**	**Mengde**	**Intervall**	**Kostnad**	**Etterslep**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
				år	**2023**	**teoretisk**											
284	Balkonger																
	BALKONGDEKKER																
.10	Betong 1-6 etg	Betongrehab.	RS	30	200 000	160 000							238 810				
.20	Balkonggulv 1-6 etg.	PU-belegg	90 m2	15	135 000	117 000							161 197				
.30	Underside+forkanter	Maling	120 m2	30	36 000	28 800							42 986				
	REKKVERK																
.10	Rekkverk	Rehab./utskifn.	90 m	40	360 000	306 000							429 859				
3.	**VVS**																
31	**Sanitær**																
311	Bunnledninger																
	SPILLVANN	Ingen tiltak	-		-												
	OVERVANN	Ingen tiltak	-		-												
312	Ledningsnett-stammer																
	SPILLVANN	Ingen tiltak	-		-	-											
	OVERVANN																
.10	Takvannstammer	Rørinspek.	4 stk	-	20 000	20 000	20 000										
.20	Takvannstammer-rehab.	Ikke medtatt	4 stk														
	TAPPEVANNSLEDNINGER																
.10	Kobberrør	Ingen tiltak	-		-	-											
32	**Varme**																
1.	VARMESENTRAL	Ingen tiltak	-		-	-											
2.	VARMEKURSER	Ingen tiltak	-		-	-											
3.	RADIATORER	Ingen tiltak	-		-	-											
33	**Brannslokking**																
333	Brannslokking med pulver																
.10	Slukkeutstyr pulverapparat	Kontroll/utskiftn.	ca. 6 stk	5	5 000	3 000			5 305								
36	**Luftbehandling**																
362	Kanalnett for luftbehandling	Ingen tiltak	-	10-15	-	-											
365	Utstyr for luftbehandling	Ingen tiltak	-		-	-											
	Sum side 3 av 5				**756 000**	**634 800**	**20 000**	**0**	**5 305**	**0**	**0**	**0**	**872 852**	**0**	**0**	**0**	**0**

							INVESTERING PERIODISK VEDLIKEHOLD (TALL I LØPENDE KRONER INKLUDERT 3% PRISSTIGNING)										
Nr.	**Bygningsdel (NS 3451)**	**Tiltak**	**Mengde**	**Intervall**	**Kostnad**	**Etterslep**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
4.	**Elkraft**			**år**	**2023**	**teoretisk**											
41	**Basisinstallasjoner**																
.10	Fellesarealer	Internkontroll	RS	5	10 000	10 000		10 300									
412	Systemer for jording	Ikke medtatt															
43	**Lavspent forsyning**																
431	System for elkraftinntak	Ikke medtatt															
432	System for hovedfordeling																
4322	*Stigekabler*	Ingen tiltak															
433	Elkraftfordeling																
4332	*Kursopplegg A+ B felles*																
.10	Kurssikringer tavleskap	Utskiftning	20 kurser	30	35 000	35 000		36 050									
.20	Jording	Jordfeilsøk	RS	-	10 000	10 000		10 300									
44	**Lys**																
442	Belysningsutstyr																
.10	Lysarmaturer kjeller og loft	Mont. nye LED	ca. 13 stk	30	26 000	26 000		26 780									
.20	Downlights i tak heis stoler	Mont. nye LED	ca. 8 stk	30	12 000	12 000		12 360									
443	Nødlysutstyr	Ikke medtatt															
45	**Elvarme**																
452	Varmeovner	Finnes ikke.															
454	Varmekabler	Ikke vurdert															
5	**Tele og automatisering**																
534	Systemer for porttelefoner																
.10	Porttelefonanlegg	Ingen tiltak(nytt anlegg)															
54	**Alarm-og signalsystemer**																
542	Brannalarm	Installasjon av brannalarmanlegg vurderes på sikt (oppgradering)															
6	**Andre installasjoner**																
621	Heiser																
	Div.slitedeler	Avsatt utskift.			100 000	1 000 000		25 000		25 000		25 000		25 000		25 000	
	Sum side 4 av 5				**193 000**	**1 093 000**	**0**	**120 790**	**0**	**25 000**	**0**	**25 000**	**0**	**25000**	**0**	**25 000**	**0**
	SUM INVESTERINGER I PERIODEN				**5 655 500**												
	TEORETISK ETTERSLEP I VEDLIKEHOLD					**5 570 867**											
	SUM ÅRLIGE INVESTERINGER (INDEKSREGULERT)						**493 500**	**141 390**	**2 036 928**	**25 000**	**0**	**25 000**	**2 207 803**	**31 149**	**0**	**25 000**	**1 343 916**

OVERORDNET VURDERING AV VEDLIKEHOLDSUTGIFTER MHT. Å FINANSIERE FORESLÅTTE TILTAK:

Annuitetsfaktor/årskostnadsfaktor b= r/(1-(1+r)^-T			
Alle investeringer nedskrives over 20 år, ikke hensyntatt lån eller kontantbeholdning/reserve			
Rente r = 4, 0 %			
T = gjennomsnittlig levetid satt til 20 år	B=	0,073582	
Levetidskostnad (= nåverdi investeringer i perioden) kr.		5655500	
Årskostnaden	ÅK = b x K		
Årskostnad kr.pr. år		**416 142**	
Gjennomsnitt vedlikehold pr.leilighet og år (26 stk)		16 005	
Gjennomsnitt vedlikehold pr. leilighet pr.mnd.		1 334	

31.mars 2023

Integrert Byggrådgivning AS

Sum side 5 av 5

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
BJØRN FARMANNS GATE 14B

Dato: 07.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516607
8673399

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 11

Vi viser til bestilling av 20250807 for BJØRN FARMANNS GATE 14B.

GNR. 211 BNR. 11

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.12.1898.

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

642 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

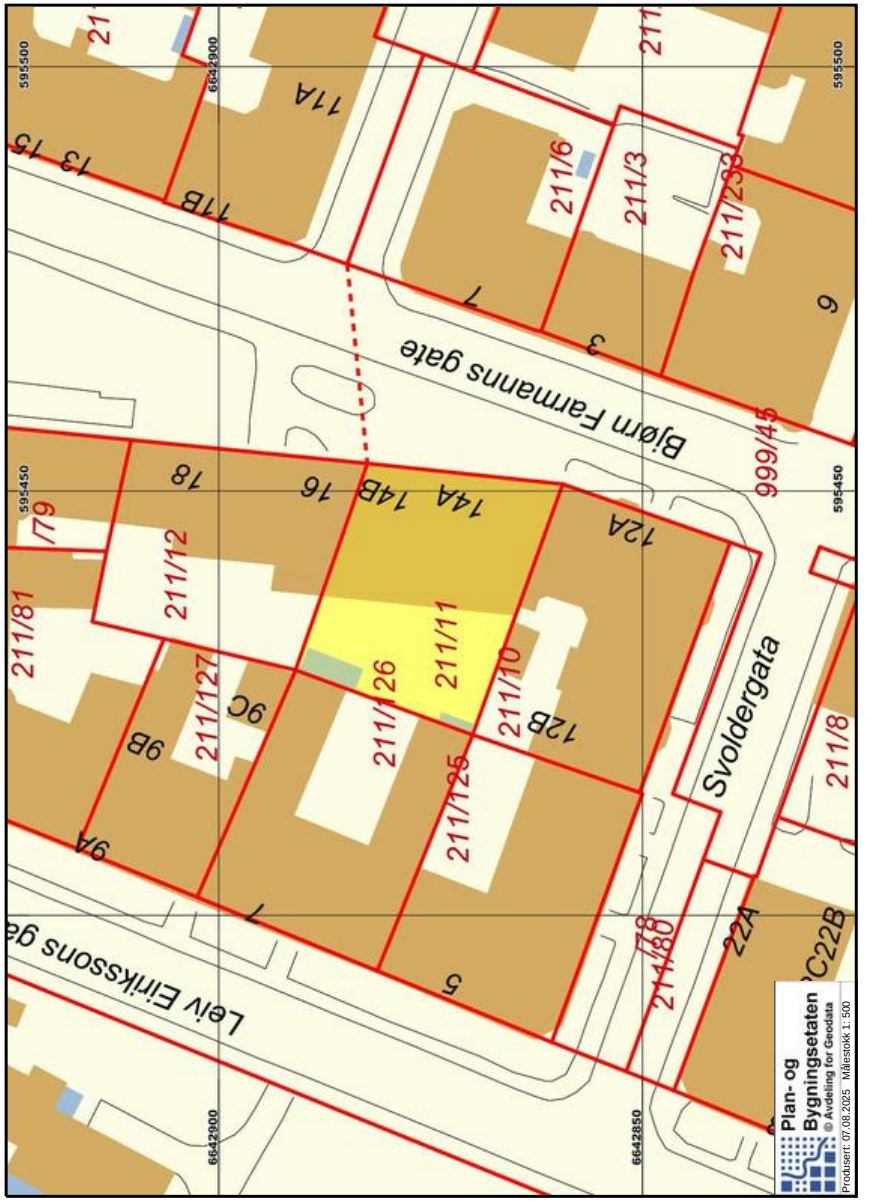
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

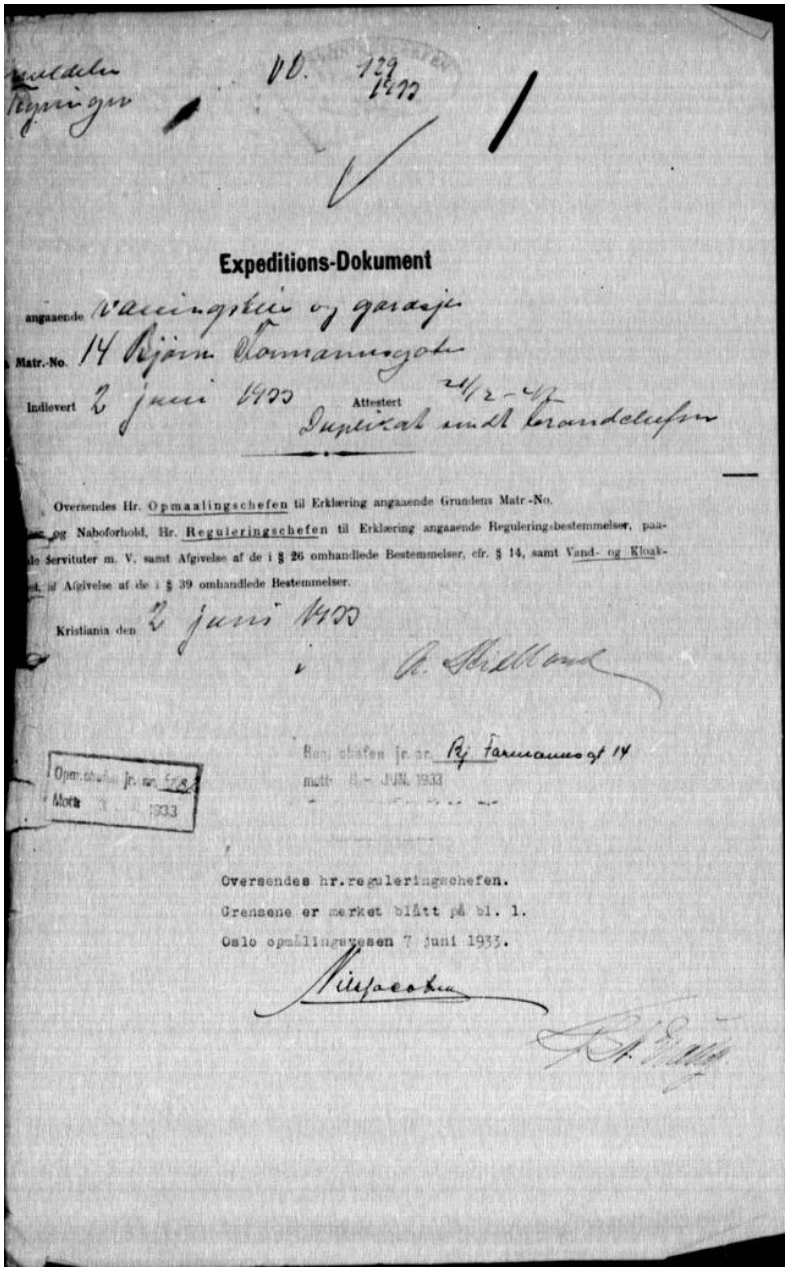
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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



090



Bygningsavdelingen

VD. 129 1933

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus og garasje

Matr.-No. 14 Bjørn Farmannsgate

Indlevert 2 juni 1933 Attestert 21/2-47

Duplikat undt. Brandvesenet

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paaløbende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 2 juni 1933

A. Bellond

Reguleringschefen jfr. nr. Bj Farmannsgt 14

mottat 8. JUN. 1933

Opmaalingschefen jfr. nr. [illegible]

Mottat [illegible] 1933

Oversendes hr.reguleringschefen.

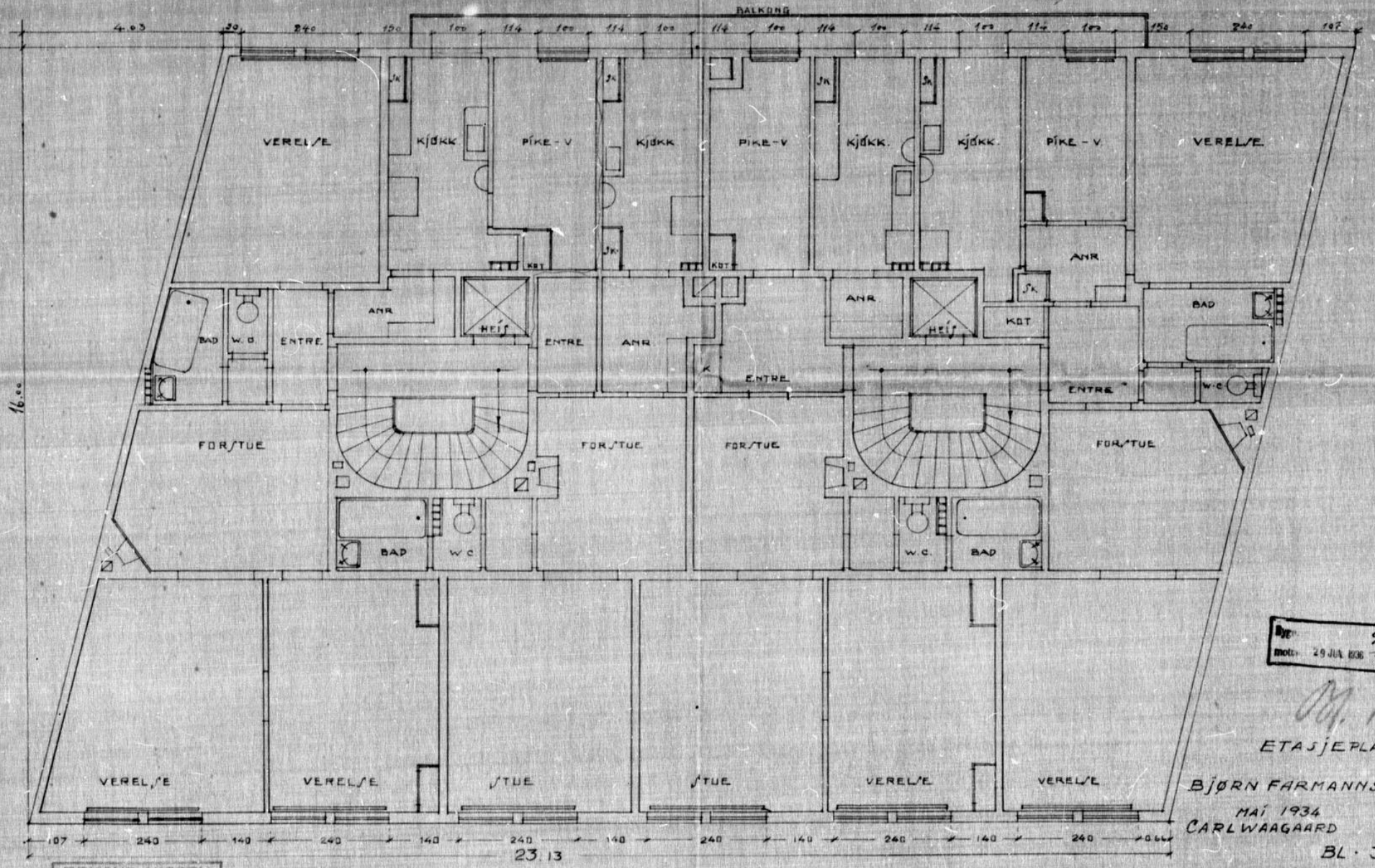
Grensene er merket blått på bl. 1.

Oslo opmålingsvesen 7 juni 1933.

Kristoffersen

A. Bellond

-19k



Byr. 929
Mott. 29 JUN 1936

04. 125

ETASJEPLAN

BJØRN FARMANNSGT 14

MAI 1934

CARL WAAGAARD

BL. 3.

TRYGVE TISSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
AKERSGT. 29 - TLF. 22609
OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[b] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: **Ombygging av skråtak (5 og 6.etasje)**

Arbeidsstedets adresse	Matr.nr	Løpenr
Bjørn Farmanns gate 14		**84/3589**

Byggherre

Vitfladt og Hegfeldt
Bjørn Farmanns gate 14

0271 OSLO 2

09/82

Ansvarshavende

Ing. Per Strømsheim
Bjerregaards gate 1

0172 OSLO 1

Dato
13.november 1985.

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

For bygningssjefen

Ole Sandnes

Bygningskontrollør
Ole Sandnes
overingeniør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

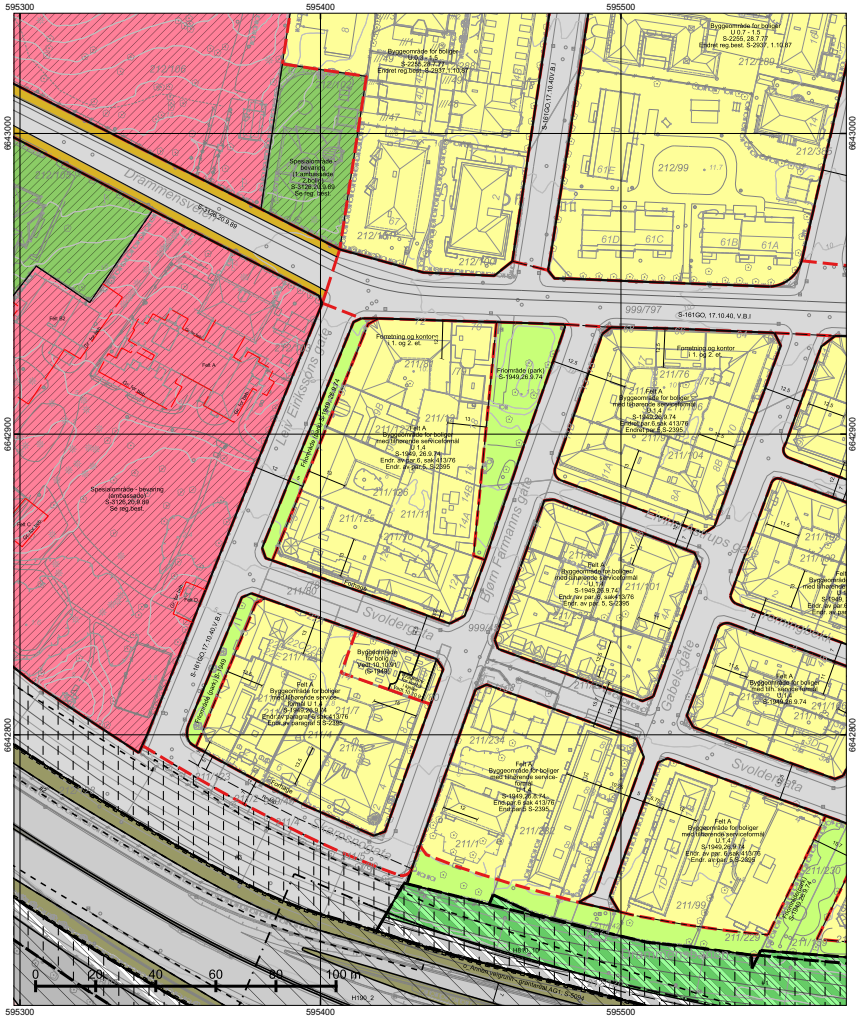
Vil. C-16. ANDVORD



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 07.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17** **– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 146505/ 86516607 — Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP Adresse: BJØRN FARMANNS GATE 14B — Kommentar: Gnr/Bnr: 211/11	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: 07.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17** **– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 146505/ 86516607 — Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP Adresse: BJØRN FARMANNS GATE 14B — Kommentar: Gnr/Bnr: 211/11	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 2011 - Kjøreveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

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

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

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

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

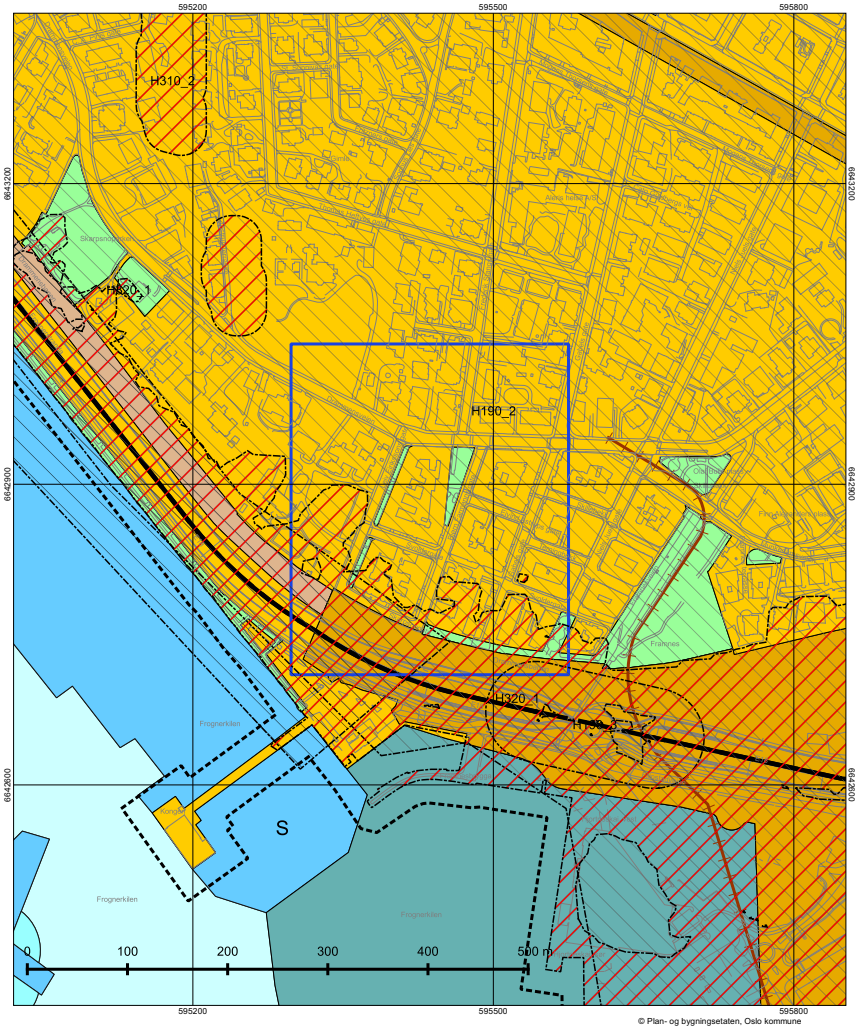
Dato: 07.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146505/ 86516607
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: BJØRN FARMANNS GATE 14B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/11

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146505/86516607
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

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

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

Oslo

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".

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 13-0391/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjørn Farmanns gate 14B 0271 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 11, snr 16 (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