

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 19 289,-
Omkostn.: Kr 121 610,-
Total ink omk.: Kr 4 930 899,-
Felleskostn.: Kr 2 632,-
Selger: Kjersti Zahlin

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 40/42 kvm
Tomtstr.: 622.1 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 211, bnr. 12
Snr. 42
Oppdragsnr.: 1002250385

Lys og strøken 2-roms fra 2019 | God planløsning og populær beliggenhet

Nå har du muligheten til å sikre deg en lys, luftig og lekker leilighet med de fleste kvaliteter man kan ønske seg i en bolig. Beliggenheten er ypperlig for deg som ønsker å bo rolig og tilbaketrukket, men samtidig sentralt, med en unik tilgang til både sjø, natur og by. Her har du åpen stue- og kjøkkenløsning, harmoniske fargevalg og store vinduer. Leiligheten er meget arealeffektiv og har en god planløsning. Leiligheten ble ferdigstilt i 2019, og holder følgelig god standard. Delvis oppgradert i 2025. Her bor du tilbaketrukket til, med grøntområde foran rolig enveiskjørt gate.

Høydepunkter:

- Sentral beliggenhet med "alt" i nærheten
- Lave felleskostnader, inkludert internett
- God standard
- Praktisk planløsning
- Gangavstand til sjøen

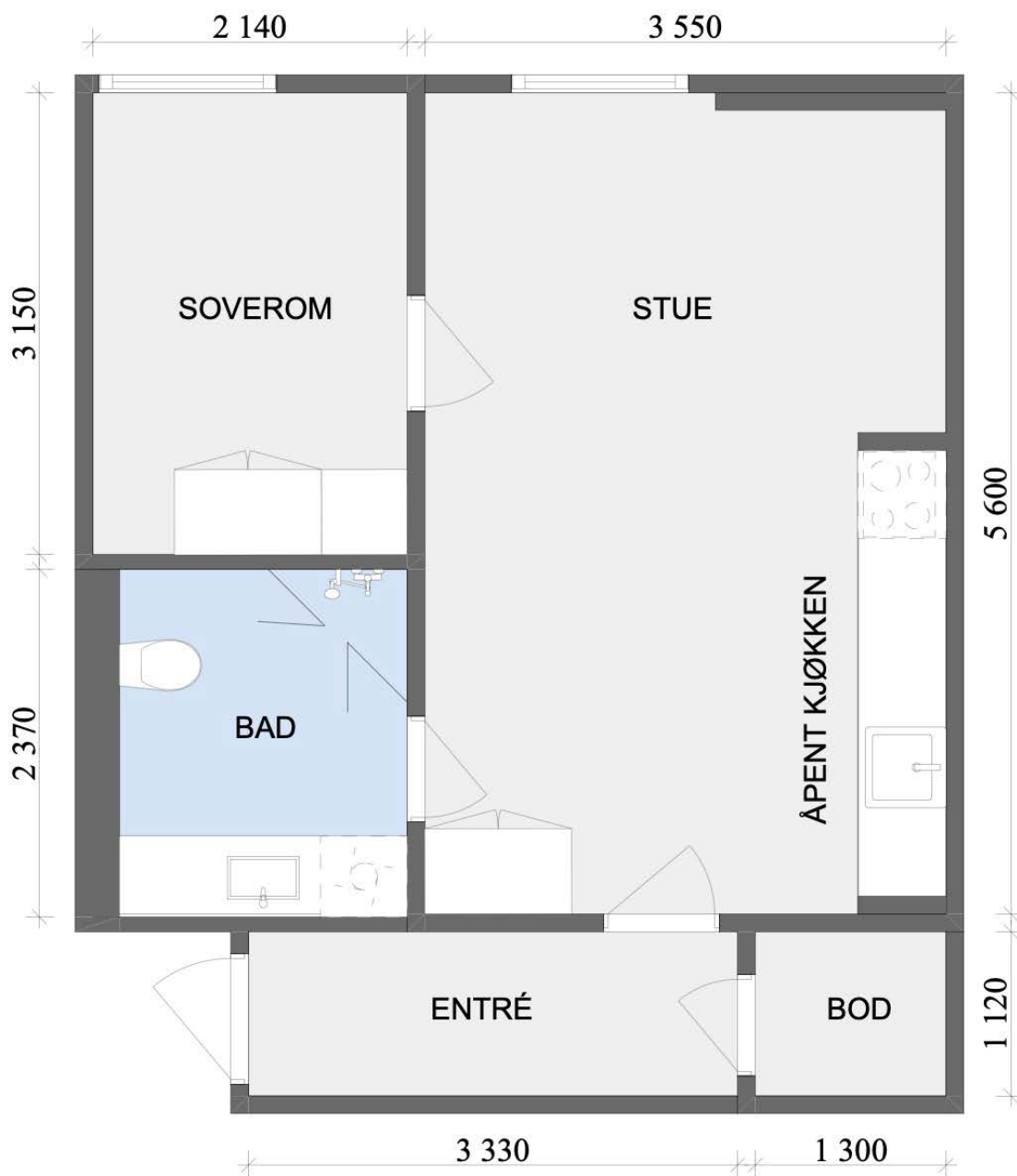
Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	28
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	65
Budskjema	119

Planteegning



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning. Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

















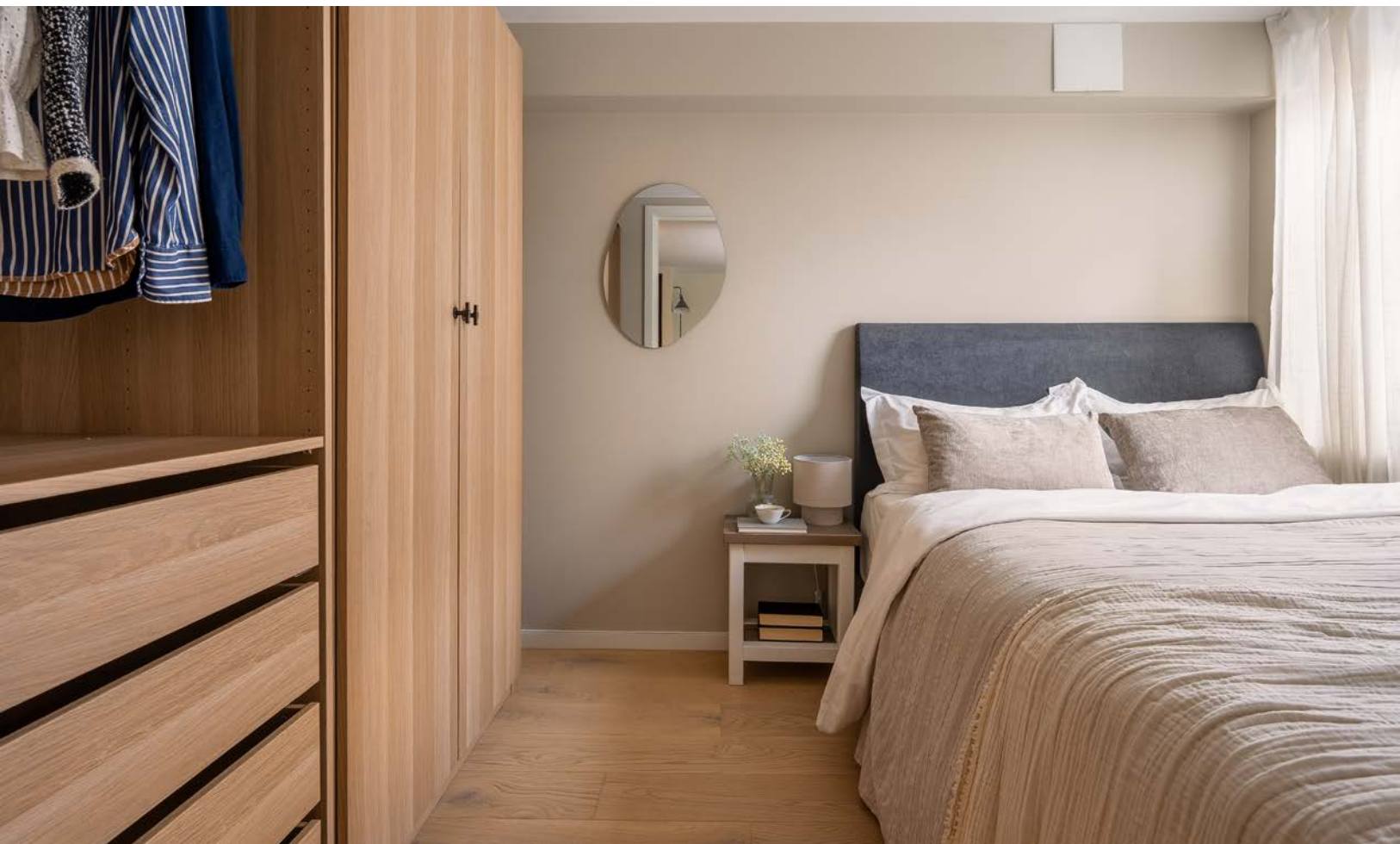




























Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 kvm Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 40 kvm Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad/wc, garderoberom og soverom.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles vaskerom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

622.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Nydelig beliggenhet i ærverdige ambassadekvartaler på Skillebekk - perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket og rolig.

Her har du bylivet rett utenfor døren, med et rikt utvalg av restauranter, kafeer og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Enten du vil ta morgenkaffen på kafé, spise ute på kvelden eller handle raskt på vei hjem, ligger alt til rette for en enkel og urban hverdag. Joker ligger kun ett minuttss gange unna, og både Bunnpris og Kiwi finner du like i nærheten.

Kollektivtilbudet er svært godt. Blåtrikken går fra Skillebekk, fra Solli plass har du både buss og trikk, og på Nationaltheatret finner du tog, flytog, t-bane og buss.

I tillegg bor du med kort gangavstand til populære områder som Aker Brygge, Tjuvholmen og Vika, med et stort utvalg av butikker, treningssentre, restauranter og uteliv.

For rekreasjon har du flotte tur- og treningsmuligheter langs Oslofjorden, samt parker og grønne lunger i nærområdet -yppeilig for en løpetur etter jobb eller en rolig søndagstur.

Kort fortalt: En urban, komfortabel og attraktiv beliggenhet som passer perfekt for den som ønsker nærhet til alt byen har å by på, kombinert med rolige og representative omgivelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Antatt flatt tak, tekket med takpapp. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag. Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning. Fasaden mot gate er pusset opp i 2025 i henhold til eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja.

Fra innkalling til årsmøte 2025:

"2021 (...) Lekkasje fra innkjørsel til kjeller reparert / tettet."

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på hvem som utførte arbeidet og om det ble utført faglært eller ufaglært ("Ukjent" var ikke et alternativ i egenerklæringen).

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Westheim AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert og ført strøm til to nye stikk; ett i stue ved internett-tilkobling og ett i bod. Festet jordingskabel i sluk (dusj).

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ekeberg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Festet taklamper i gang (Etter tilkobling ved egeninnsats).

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av taklamper i gang, stue og soverom.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ikke utført formell radonmåling over lengre tid, men hatt radonmåler liggende i leiligheten på eget initiativ over en kort periode. Disse målingene er under tiltaksgrense (100).

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja.

Tilstandsrapporter ifm tidligere salg.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? Ja.

Det kan høres lyd når trikken passerer. Det kan også forekomme hverdagslyd fra nærmeste naboer i bygget, dette inkluderer lyd fra hund. Dette til opplysning. Jeg plages ikke av dette.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Utbedringer av fasaden vår/sommer 2025. Engasjert av sameiet. Usikker på hvem som utførte arbeidet og om det ble utført faglært eller ufaglært ("Ukjent" var ikke et alternativ i egenerklæringen). Styret i sameiet kan eventuelt kontaktes for ytterligere informasjon. Se også siste punkt i erklæringen med liste fra innkalling til årsmøte 2025 med kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pws Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: I 2025 ble det utført noe oppussing av leilighet: - Dør fra stue til

soverom ble flyttet og byttet ut - Helsparkling av gang - Hele leiligheten (foruten bad) ble malt.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Leiligheten ble opprettet ved bruksendring av fellesvaskerom til ny bolig. Ferdigattest gitt i 2019.

Innhold

Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad/wc, garderoberom og soverom. Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 2,1 m².

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Ventilasjon

Manglende og mer konstant avtrekksfunksjon i leiligheten som ville medføre bedre ventilasjon og luftutveksling.

Våtrom

At det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Sameiet har 5 parkeringsplasser som leies ut etter regler vedtatt av styret. Ta kontakt med styret ved interesse om leie. Det er ikke lov med fremleie av parkeringsplass.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring ASA, polisenummer 3346309

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Sentralvarme tilkoblet jordvarme i 2019, i henhold til innkalling til årsmøte 2025.

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 790 000

Omkostninger kjøper

4 790 000 (Prisantydning)

19 289 (Andel av fellesgjeld)

4 809 289 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

120 220 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

121 610 (Omkostninger totalt)

133 510 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 310 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 930 899 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 942 799 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 945 599 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må

derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 269 829 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 079 315 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

284/10284

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 2 632,- pr. måned og er fordelt slik:

- Renter og avdrag kr 156,-
- Bredbåndsavgift kr 229,-
- Trappevasktillegg kr 125,-
- Felleskostnader kr 2 122,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiet/ borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 632

Andel Fellesgjeld

Kr 19 289

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

10.02.2026

Andel fellesformue

Kr 14 442

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

Organisasjonsnummer

994284002

Om sameiet**FORRETNINGSFØRSEL**

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

VAKTMESTER OG RENHOLD

Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 har egen vaktmestertjeneste. Vaktmestertjenesten ivaretar oppgavene knyttet til plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold. Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 har avtale om renholdstjeneste av trapper, trappegang, vaskerom og korridorer. Vask skjer 1 gang i uken og utføres av Papillon rengjøring.

PARKERING

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

VASKERI

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

TV OG BREDBÅND

Bjørn Farmannsgt. 16 sameie har avtale med Telia fom kollektivavtale for bredbånd.

Dette er inkl. i felleutgiftene. Andre tjenester fra Telia kan bestilles direkte fra leverandør og faktureres direkte til den enkelte.

VEDLIKEHOLD

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

KORTTIDSUTLEIE

Begrenset til 60 dager i løpet av året, jfr. vedtak på årsmøtet 2020.

FORSIKRING

Eiendommen til Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16 er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3346309. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2024 Malt trappeoppgang og spilevegger satt opp
2023 Korridorer opppusset med mye lamper, himling og malt
2022 Lufteanlegg kjøkken, oppgradert med nye vifter
2021 Ny heis installert, Lekkasje fra innkjørsel til kjeller reparert / tettet
2020 Ladekabler installert
2019 Nytt jordvarmeanlegg installert . Nytt vaskerom etablert, Oljefyr og oljetank fjernet og nye boder bygget der tanken var
2018 Nye porttelefoner installert . Nye dører i brannklasse B 30 til alle leiligheter, baktrapp og oppganger installert- Rekkverk i 6 etg reparert
2017 Nye porttelefoner installert, Nye målere installert i fellesarealer
2016 Nye vinduer i nesten alle leiligheter installert og i fellesarealer (oppgangen)
2015 Reparasjon av takpapp
2014 Sjekket soilrør og funnet OK

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 94927036759, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.02.2026: 7.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 235
Saldo per 10.02.2026: 673 460
Første termin/første avdrag: 15.09.2020 (siste termin 15.08.2045)

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/

årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 211, bruksnummer 12, seksjonsnummer 42 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/12/42:

13.01.1917 - Dokumentnr: 912479 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:12 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1930 - Dokumentnr: 902299 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vegg

Rettighetshaver: Drammensvn 70 C

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:12 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1930 - Dokumentnr: 902300 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vegg

Rettighetshaver: Bjørn Farmannsgt 14

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:12 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1930 - Dokumentnr: 902301 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles gårdsplass
Rettighetshaver: drammensvn 70 C
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:12 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1957 - Dokumentnr: 309095 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:12 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1959 - Dokumentnr: 501668 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:12 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1959 - Dokumentnr: 502285 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:12 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2019 - Dokumentnr: 941003 - Reseksjonering
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 284/10284
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:

Ferdigattest - Bjørn Farmanns gate 18. Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon. Datert 11.03.2019.

Byggetegninger:

Dagens bruk er i henhold til tegninger utført av Amdahl, Strøm & Cappelen Arkitekter AS for Rammesøknad, datert 30.04.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg etter

reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-1949, datert 26.09.74.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Begrenset til 60 dager i løpet av året, jfr. vedtak på årsmøtet 2020. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpetinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Digital annonsering
- 5 500 Fotograf
- 1 910 Garanti premie/inneståelse
- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 19 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 118 992

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

13.02.2026

Vedlegg

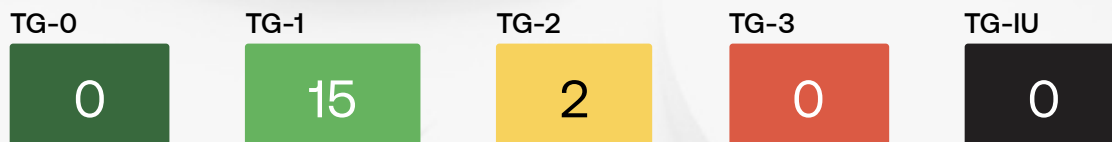
Bjørn Farmanns gate 18

0271 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1960
BRA: 42 m²
BRA-i: 40 m²
Rapportdato: 7.1.2026 (Gyldig til 7.1.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38853>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i nevnte forhold av elektrisk anlegg i leiligheten bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ventilasjon	Manglende og mer konstant avtrekksfunksjon i leiligheten som ville medføre bedre ventilasjon og luftutveksling.
Våtrom	At det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.1.2026

Rapportdato
7.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Kjersti Zahlin

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Rønning

Telefon: 99511869

Firma: Rønning Eiendomstaksering AS

Epost: paal@taksthuset.no

Tittel:

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Bjørn Farmanns gate 18, 0271 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 211

Bruksnr: 12

Festenr:

Seksjonsnr: 42

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1960

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leiligheten ble ombygget fra tidligere felles vaskerom til boligformål i 2018.

Blokk i 7 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via åpen gjennomgang i nummer 16, bakgård, trappeoppgang og fellesgang fra Bjørn Farmanns gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Antatt flatt tak, teknet med takpapp. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.

Fasaden mot gate er pusset opp i 2025 i henhold til eier.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	40	40 Romfordeling: Entre, garderoberom, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom.	0	0	0
Kjeller	2	0	2 Romfordeling: Kjellerbod	0	0
Totalt m²	42	40	2	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 2,1 m².

Felles vaskerom.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2018.	
Det er montert luftespalter i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35), fra 2018.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet, for tidspunkt se overliggende punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2018.	
Lyse og sorte, glattlakkerte fronter fra HTH kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap under benk. Stoppekraner og Aquastop er montert på vanninntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløyfe. Komfyrvakt er etablert.	
Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
Ventilator over komfyr. Avtrekksrør fra ventilatoren er ført ut gjennom yttervegg med utvendig ventil montert i åpen gjennomgang. Tilfredstillende sug gjennom ventilator.	
TG-1	

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til tegninger utført av Amdahl, Strøm & Cappelen Arkitekter AS for Rammesøknad, datert 30.04.2017.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Bjørn Farmanns gate 18. Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon. Datert 11.03.2019.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat, innkjøpt nytt i 2026. 3 røykvarsler i leiligheten fra antatt ca 2018.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er fra ca 2018. Felles avløpsopplegg er fra byggeår, samt støpejerns avløpsopplegg fra ca 2018 i kjeller montert til aktuell leilighet i 1.etasje.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

6.5 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Det er montert synlige kobberrør på to vegger i garderobesrom. Forøvrig er plastrør benyttet som skjult rørføring i bad og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad montert nye i ca 2018. Felles varmtvannsbereder i sentral.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Leiligheten er oppført med ett åpent fordelingsskap for vannopplegg i vegg i bad med hovedstoppekraner. Adkomst via servantskap. Hovedstoppekranene i leiligheten fungerer som tiltenkt.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg i leiligheten er i vesentlig grad oppført nytt i ca 2018, bortsett fra mindre elektrisk arbeid utført i stue og garderoberom i 2020.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i forbindelse med oppføring av leiligheten i 2018. Det ble fremvist Samsvarserklæring for mindre elektrisk arbeid utført i stue og garderoberom i 2020, dokument datert 29.05.2020.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Elektrisk oppvarming må benyttes i soverom ved behov, sentralvarme med radiator er montert i stue/kjøkken. Varmekabler i bad. Jordingskabel i gulvsluk i bad er ikke koblet til jord.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Elektrisk anlegg er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Med bakgrunn i nevnte forhold av elektrisk anlegg i leiligheten bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.7 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Sentralvarme tilkoblet jordvarme i 2019, i henhold til innkalling til årsmøte 2025.
Radiator og radiatorrør i stue fra ca 2018.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Se overliggende punkt for årstall.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Radiator er montert i stue.

Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak.

6.8 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon i bygget fra byggeår.

Elektrisk dampstyrt avtrekksvifte i bad er ført ut av yttervegg via innebygget avtrekkskanal gjennom soverom.

Avtrekksrør fra ventilator over induksjon platetopp er ført ut av yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Elektrisk avtrekksvifte (dampstyrt) montert på vegg i bad.

Det er etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger i stue, soverom og garderoberom med innvendige klaffventiler.

Luftespalter er montert i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på manglende og mer konstant avtrekksfunksjon i leiligheten som vill medføre bedre ventilasjon og luftutveksling. Det foreligger krav til mekanisk ventilasjon når leiligheten er oppført ny i 2018 og gjeldene byggt teknisk forskrift var TEK10, da det blir lagt til grunn at Rammesøknaden er datert 14.06.2017 og TEK17 trådte i kraft 01.07.2017.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser og mosaikkfliser på gulv, fliser og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført nytt i 2018 med bl.a nytt rennesluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket (ca 0,5 cm) dusjsone er ca 2,0 cm. Tilfredstillende fall på baderomsgulv utenfor nedsenket dusjsone. Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall, bortsett fra at noe vann blir liggende i forkant av slukrist i et mindre område etter benyttelse. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,0 cm. Dør er montert i våtsone. Dørramme og dørgerikter er oppført i malt trevirke. Døråpning er delvis beskyttet bak dusjvegg. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	
TG-1	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast rennesluk med klemring for foliemembran montert i dusjsone. Rennesluket har rustfritt stål klemring, beslag mot fliser og slukrist.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av klemring og tettesjikt/membran i slukbrønnen på grunn av stedvis overdekning.	
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Heldekkende antatt Corian benkeplate med integrert servant og ettgreps servantbatteri samt underliggende benkeskap og avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. Integrert speil med overliggende lyslist over benkeplate. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass som foldedører og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone i soverom, det ble ikke registrert negative forhold.	
Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2018.

6.10 Gulv

Beskrivelse

Fliser og mosaikkfliser i bad, forøvrig 1-stavs parkettgulv.

Oppsummering

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.11 Vegger

Beskrivelse

Fliser og malte plater i bad, malte plater i stue/kjøkken, forøvrig malte plater/mur.

Alle vegger er malt i 2025, bortsett fra i bad.

Oppsummering

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.12 Tak

Beskrivelse

Malt mur i garderoberom, forøvrig malte plater.

Alle tak er malt i 2025, bortsett fra i bad.

Oppsummering

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.13 Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattlakkerte dører fra 2018, bortsett fra soveromsdør fra 2025.

Oppsummering

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.14 Innredninger

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Frittstående garderobeskap i soverom og stue/kjøkken.

Oppsummering

TG-1

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Kjersti Zahlin

Boligen

Bjørn Farmanns Gate 18
0271 Oslo

0301-211/12/0/42

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Fra innkalling til årsmøte 2025:

"2021 (...) Lekkasje fra innkjørsel til kjeller reparert / tettet."

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på hvem som utførte arbeidet og om det ble utført faglært eller ufaglært ("Ukjent" var ikke et alternativ i egenerklæringen).

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Westheim AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert og ført strøm til to nye stikk; ett i stue ved internett-tilkobling og ett i bod. Festet jordingskabel i sluk (dusj).

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ekeberg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Festet taklamper i gang (Etter tilkobling ved egeninnsats).

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av taklamper i gang, stue og soverom.

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ikke utført formell radonmåling over lengre tid, men hatt radonmåler liggende i leiligheten på eget initiativ over en kort periode. Disse målingene er under tiltaksgrense (100).

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapporter ifm tidligere salg.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Det kan høres lyd når trikken passerer. Det kan også forekomme hverdagslyd fra nærmeste naboer i bygget, dette inkluderer lyd fra hund. Dette til opplysning. Jeg plages ikke av dette.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Utbedringer av fasaden vår/sommer 2025. Engasjert av sameiet. Usikker på hvem som utførte arbeidet og om det ble utført faglært eller ufaglært ("Ukjent" var ikke et alternativ i egenerklæringen). Styret i sameiet kan eventuelt kontaktes for ytterligere informasjon. Se også siste punkt i erklæringen med liste fra innkalling til årsmøte 2025 med kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pws Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: I 2025 ble det utført noe oppussing av leilighet: - Dør fra stue til soverom ble flyttet og byttet ut - Helsparkling av gang - Hele leiligheten (foruten bad) ble malt

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Leiligheten ble opprettet ved bruksendring av fellesvaskerom til ny bolig. Ferdigattest gitt i 2019.

Utdrag vedrørende Rehabilitering og større vedlikehold fra Innkalling til årsmøte 2025 som omfatter generelle punkter som gjelder for hele sameiet:

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

2024 Malt trappeoppgang og spilevegger satt opp.

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

2022 Lufteanlegg kjøkken, oppgradert med nye vifter

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

2020 Ladekabler innstallert

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

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

2017 Nye porttelefoner innstallert, Nye målere innstallert i fellesarealer.

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

2015 Reparasjon av takpapp.

2014 Sjekket soilrør og funnet OK"

Styret i sameiet kan eventuelt kontaktes for ytterligere informasjon.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Bjørn Farmanns gate 18 - Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 307 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	3 min 0.3 km
Frogner kirke Linje 30, 31	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.5 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	15 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
Hartvig Nissens skole 630 elever	12 min 1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	12 min 1 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

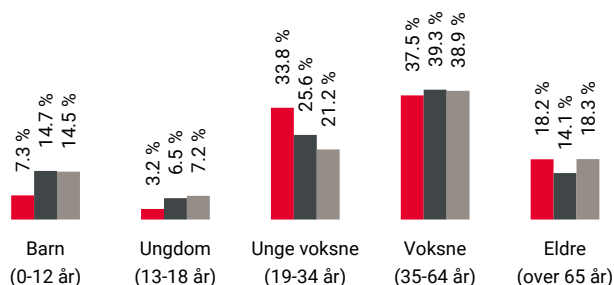
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 59/100

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

Barnehager

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

Dagligvare

Joker Skillebekk Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Extra Gimle	8 min

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



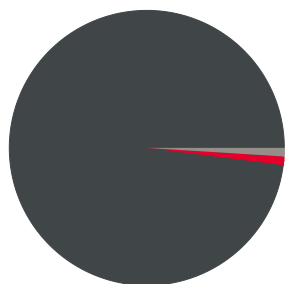
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Reichweins plass balløkke	11 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
⚽ Trafotaket streetbasketanlegg	11 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
🏊 SATS Solli plass	9 min	🚶
🏊 Studio Jobbsprek	15 min	🚶

Boligmasse



- 1% enebolig
- 98% blokk
- 1% annet

«Her har man Oslofjorden bare noen steinkast unna og bylivet rett rundt hjørnet. Elsker Skillebekk»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Aker Brygge

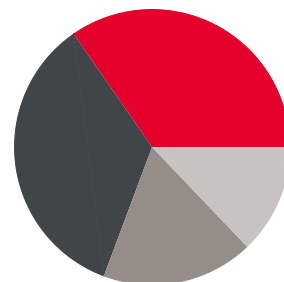
14 min 🚶



Vitusapotek Fredrik Stangs gate

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

57%

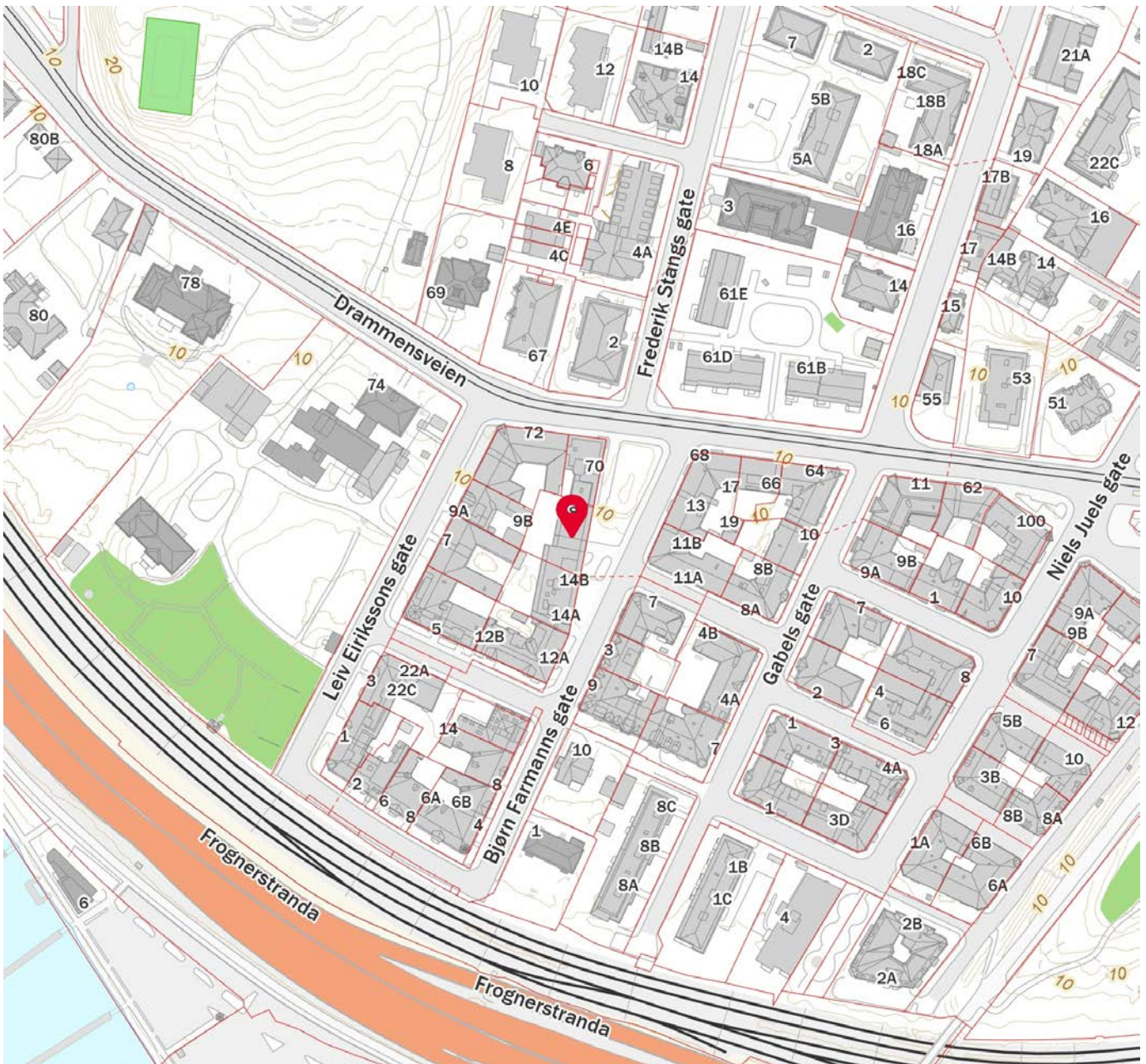
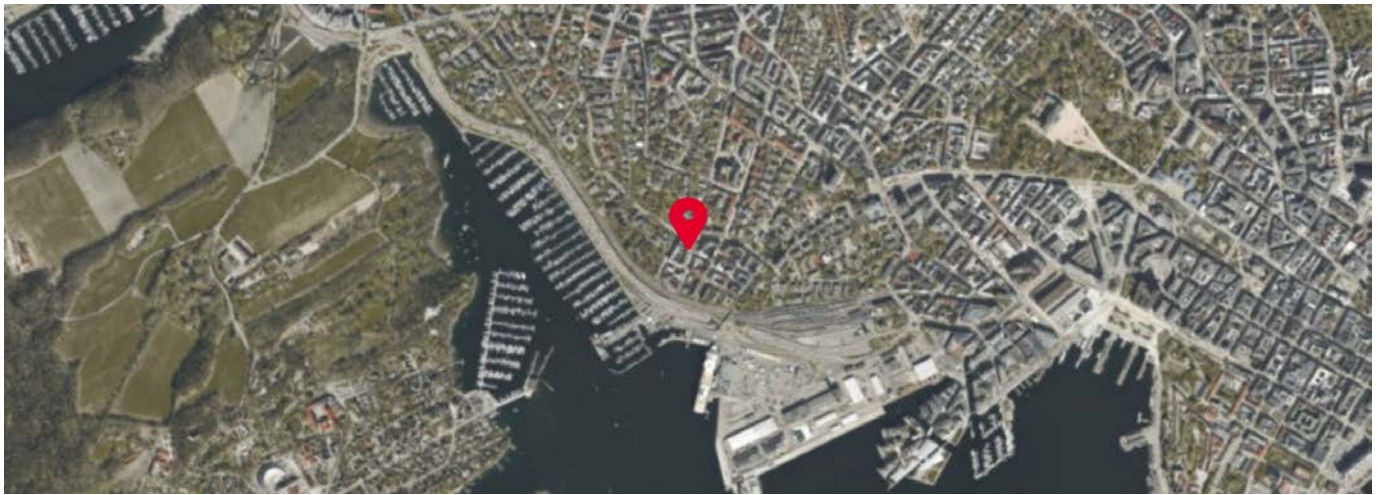
- Skillebekk vestre/Frogner sørøst
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

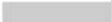
		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

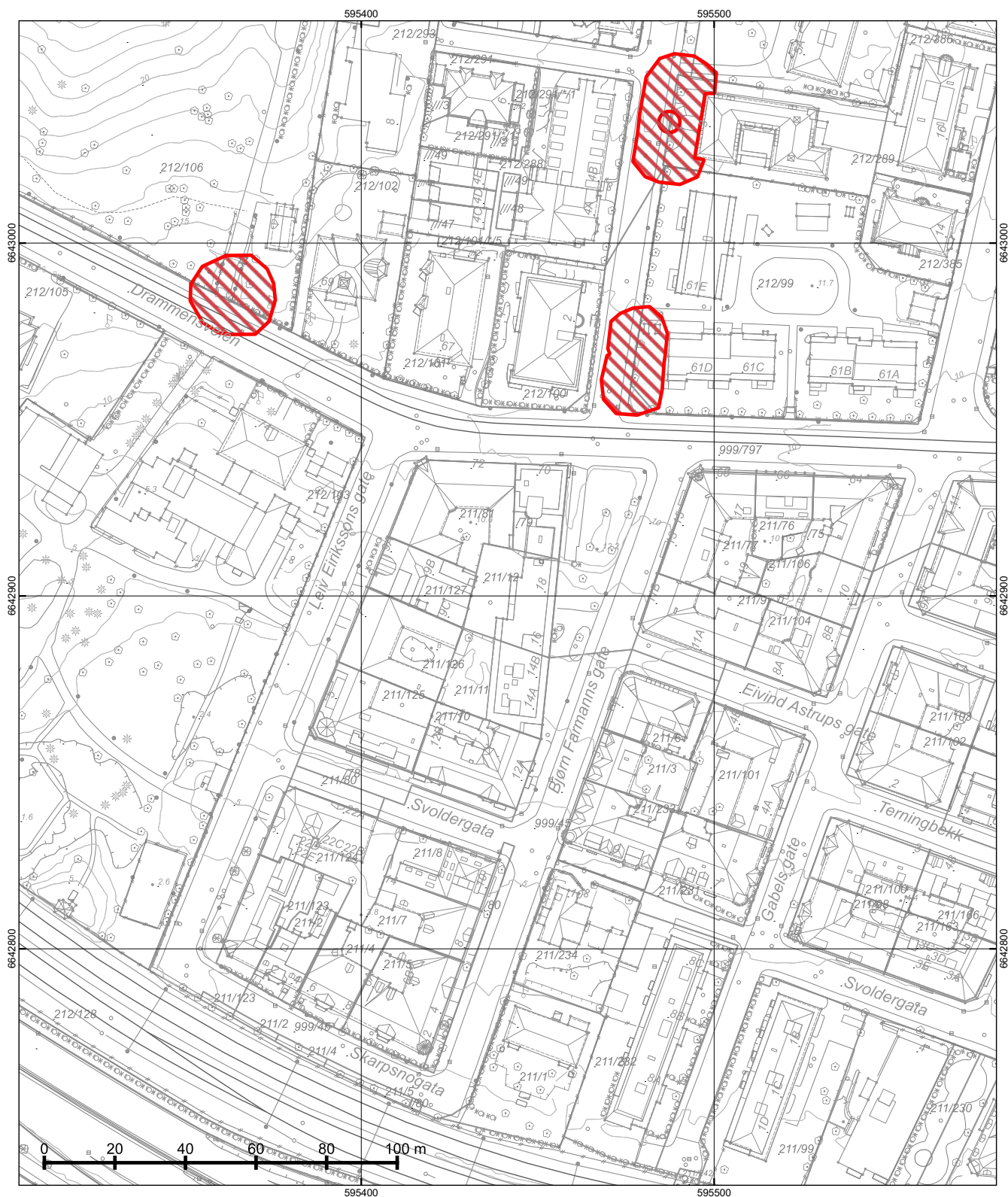


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	2011 - Kjøreveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2021 - Trase 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 avgrensning i beb. plan
	Regulert senterlinje
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 10.02.2026
Bruker: tas
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: 333932/ 86526565

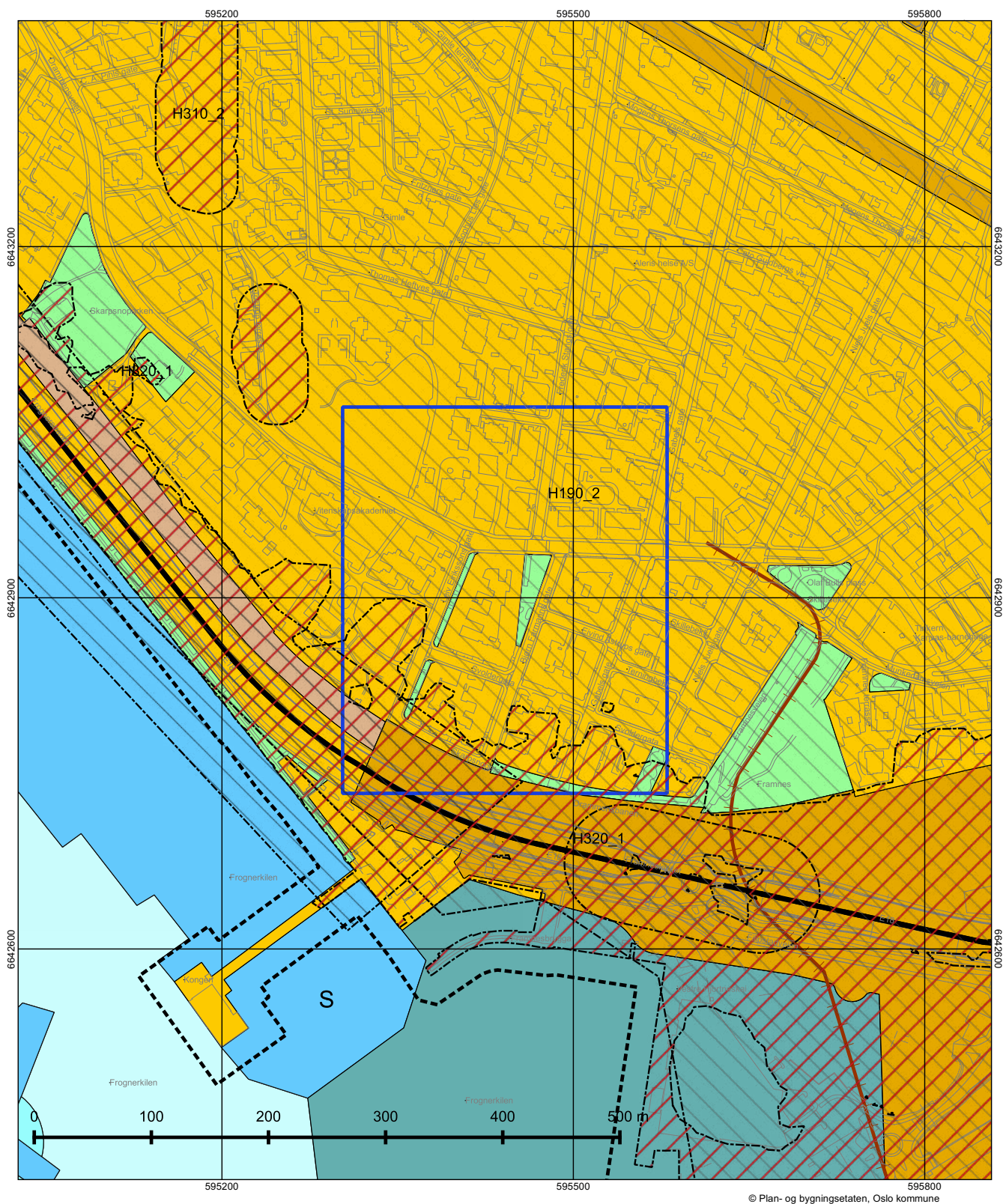
Adresse: BJØRN FARMANN'S GATE
18

Gnr/Bnr: 211/12

Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommentar:

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



Oslo

Dato: 10.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 333932/86526565

Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

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	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 10.02.26 Side 1 av 2



Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16	Vår ref.: 514/41	Fødselsdato eier: 29.08.1995
Bjørn Farmanns gate 16	Type: Eierseksjonssameie	
0271 OSLO	Eiere: Kjersti Zahlin	
Organisasjonsnr: 994 284 002	Seksjonsnr: 42	

1: Felleskostnader

Tot. innnev. måned: 2 632

Felleskostnader:	Renter og avdrag	156
	Bredbåndsavgift	229
	Trappevasktillegg	125
	Felleskostnader	2 122

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	19 289	Gjeld siste årsoppg.:	19 326
Klient ajourf. lån:	673 460	Klient gj. s. årsoppg.:	674 733

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927036759, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.02.2026: 7.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 235

Saldo per 10.02.2026: 673 460

Andel av saldo: 19 290

Første termin/første avdrag: 15.09.2020 (siste termin 15.08.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunnar Åsnes

Adresse: Bjørn Farmannsgate 16

Postnr/-sted: 0271 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 10.02.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	19 326	Andre inntekter:	587
Annen formue:	14 442	Utgifter:	1 662		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	42	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1960
Gårds/bruksnr: 211/12 - seksjon:42
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3346309
--------------	--------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0102

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei	BRA	69

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 10.02.26 Side 2 av 2



Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16	Vår ref.: 514/41	Fødselsdato eier: 29.08.1995
Bjørn Farmanns gate 16	Type: Eierseksjonssameie	
0271 OSLO	Eiere: Kjersti Zahlin	
Organisasjonsnr: 994 284 002		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()

Systemlås: Nei Antall rom:

Husdyrhold: Nei Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: 179

Fasiliteter:

VAKTMESTER OG RENHOLD

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

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

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

NØKLER OG SKILT

Eiendommen har systemnøkler til ytterdører og fellesarealer- Det er anledning til å benytte systemnøkler også til leiligheter etc- Systemnøkler må bestilles hos styreleder.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Ellen Jacobsen -på mail : ellenjacobsen88@gmail.com

Styret har vedtatt å ta kr. 500,- pr. skilt.

PARKERING

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

VASKERI

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

TV OG BREDBÅND

Bjørn Farmannsgt. 16 sameie har avtale med Telia fom kollektivavtale for bredbånd. Dette er inkl. i felleutgiftene.

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

VEDLIKEHOLD

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

KORTTIDSUTLEIE

Begrenset til 60 dager i løpet av året, jfr. vedtak på årsmøtet 2020

Gården har heis.

Nyopprettet seksjon nr 42. Ferdigattest foreligger og ny seksjon er tinglyst i kartverket som seksjon 42

Annen informasjon:

Ordensregler for sameiet Bjørn Farmanns gate 16

1. Ro og orden

Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i sameiet. Seksjonseier har det hele ansvaret for at vedkommende selv, leietakere, gjester, ikke skaper unødige ulemper av noen art for de andre i sameiet. Det skal være ro mellom kl 23 og 08 på hverdager. På søndager og helligdager skal det være ro hele døgnet. Oppussingsarbeid varsles til styret, samt nærmeste naboer med oppgitt tidsrom og varighet for arbeidet, og varsles senest en uke i forkant. Arbeidet skal fortrinnsvis foregå hverdager mellom kl 08 og kl 20.

2. Dører

Ytterdør og dør til felles kjeller skal holdes låst. Enhver må påse at det ikke slippes uvedkommende inn på eiendommen.

3. Navneskilt

Seksjonseier plikter å bestille navneskilt for ringeklokke ved ytterdør hos styret. Tilsvarende gjelder for skilt til postkasse. Det er seksjonseiers ansvar at skilting til en hver tid er korrekt, også ved utleie av leilighet.

4. Endring av eierseksjon

1. Fasade:

Seksjonseiere kan ikke uten samtykke fra styret montere blomsterkasser, antenner, skilt eller plakater inne på, eller utenfor vinduer. Bytte av leilighetens ytterdør og vinduer skal godkjennes på forhånd.

2. Byggetekniske endringer

1. Tiltak som påvirker sameiets felles ventilasjonsanlegg, eller vann-, radiator- eller avløpsrør. Det inkluderer at det monteres riktig ventilator ved bytte av kjøkken.
2. Foreta endringer/inngrep i leilighetens bærende konstruksjon i vegger, tak eller gulv. Samme gjelder brudd på branncellebegrensende konstruksjon

5. Lufting

Må ikke skje til sjenanse for sameiet. Det er forbudt å banke teppe, riste klær o.l. fra vindu. Dette kan foregå i bakgård. Røking må ikke skje inne i leilighet, heller ikke ved vindu, da røken/lukten sprer seg i luftkanaler til de andre seksjonene. Det er forbudt å kaste gjenstander fra vindu.

Vinduer i oppgang og kjeller må ikke stå åpen om natten, heller ikke ved regn og sterk vind. Dersom beboer setter opp vinduer, plikter vedkommende å påse at de blir lukket i tide.

6. Vaskeriet i kjeller

Ved benyttelse av vaskeriet i kjeller gir man beskjed til styret. Da får man utdelt "nøkkel" for å registrere seg på tavle til vasketid, samt at det legges til en avgift i fellesutgiftene. Respekter din egen og andres vasketid ved å ikke gå over din tildelte tid, og gjør tiden tilgjengelig derom du likevel ikke skal benytte den. Bruker av vaskeriet plikter å forlate det i ryddig stand.

7. Kjeller

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjellerboder som kan medføre fare for brann, soppdannelse eller vond lukt. Oppbevaring av møbler og andre gjenstander utenfor bod er kun tillatt i begrenset periode, så lenge det ikke er til sjenanse for andre bodeiere.

8. Fellesarealer

I bakgård, portrom, i oppgang, korridor, kjellergang, må det ikke plasseres gjenstander som f.eks. sportsutstyr, personlig eiendeler, vogner o.l. Dette gjelder med unntak av sykler for anviste plasser

9. Søppel

Avfall skal sorteres og avhendes i henhold til de regler som gjelder for Oslo kommune. Avfall må være godt innpakket og kastes i sjakten. Avfall skal aldri plasseres i portrom ved containere for papiravfall. Det er kun papiravfall som kan kastes her.

10. Dyrehold

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

11. Parkering i bakgård

Utleie av parkeringsplasser reguleres av styret. Ta kontakt med styret ved interesse om leie. Ikke lov med fremleie av parkeringsplass

12. Utleie av seksjon

Sameier som leier ut sin seksjon for kort eller lang tid har ansvaret for at leietakerne er klar over hvilke regler som gjelder mht. ordensregler og bruk av sameiets fellesarealer.

13. Skade

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved grov uaktsomhet, eller overtredelse av sameiets regler.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BJØRN FARMANNSGT. 16

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, opprettelse og organisering

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

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

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

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

2.5 Utleie

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

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

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

2.7 Parkeringsplasser og boder

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

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

3 FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

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

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Bygningsmessige arbeider

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

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

4.3 Forsikring

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

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

Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

6.2 Ordinært årsmøte

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

6.3 Ekstraordinært årsmøte

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

6.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, samt revisjonsberetning
- c) behandle budsjett
- d) velge styremedlemmer, samt godtgjørelse til disse.

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

6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

6.7 Ledelse av årsmøtet

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

6.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

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

6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

6.12 Protokoll fra årsmøtet

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

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

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

7.2 Styremøter

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

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

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

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

8 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

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

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

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

9.2 Plikt til å ha revisor

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

10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Mandag 19.05.2025, kl 19:00

Sted: I vaskekjelleren

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

Mandag 19.05.2025, kl 19:00
I vaskekjelleren

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

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

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

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Gunnar Åsnes

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

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

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Petter Søhoel Røring
- Hanne Svela

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 08.05.2025

Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på gunnar1959@outlook.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Styret kan be eier om bekreftelse at røykvarsler og sløkkeutstyr er inninstallert

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024 Malt trappeoppgang og spilevegger satt opp.

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

2022 Lufteanlegg kjøkken, oppgradert med nye vifter

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

2020 Ladekabler installert

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

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

2017 Nye porttelefoner installert, Nye målere installert i fellesarealer.

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

2015 Reparasjon av takpapp.

2014 Sjekket soilrør og funnet OK:

Styrets arbeid i 2024

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi styring og felleskostander,

Vifteanlegg på kjøkken og bad.

Arbeid med brannverninformasjon.

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

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

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

25.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



j rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 188 047	1 177 626	1 184 315	1 180 715
Sum		1 188 047	1 177 626	1 184 315	1 180 715
Sum		1 188 047	1 177 626	1 184 315	1 180 715
Forretningsfjrsel og revisjon	2	99 568	104 952	110 000	110 000
Ljnn og honorar	3	77 588	68 460	76 460	77 588
Vedlikehold	4	65 719	353 893	200 000	200 000
Eksterne tjenester	5	197 200	196 750	173 900	188 000
Kabel-tv og bredb³ nd		118 123	113 525	118 123	122 000
Forsikring		81 362	89 355	81 400	89 936
Kommunale avgifter		277 004	237 824	278 000	308 200
Brensel og strjnm		38 307	38 343	40 000	40 000
Andre driftsutgifter	6	27 922	33 511	20 100	26 000
Sum		982 793	1 236 613	1 097 983	1 161 724
Driftsresultat fjr individuell innbetaling		205 254	-58 987	86 332	18 991
Driftsresultat etter individuell innbetaling		205 254	-58 987	86 332	18 991
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	22 830	25 653	0	0
Rentekostnad	8	55 323	71 484	52 701	53 525
Andre finansposter	9	0	-7 708	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-32 493	-38 123	-52 701	-53 525
j rsresultat	10	172 760	-97 110	33 631	-34 534
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-13 249	-421 617	-13 555	-14 169
Endring i disponible midler	10	159 511	-518 727	20 076	-48 703

j rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 795	4 016
Til gode av forretningsfjører		0	98
Forskuddsbetalte kostnader	11	211 131	199 485
Andre fordringer		5 981	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		600 426	370 574
Innest ³ ende p ³ sN rvilk ³ r	12	2 520	2 520
Sum omløpsmidler		821 854	576 693
SUM EIENDELER		821 854	576 693

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-168 507	-71 397
i rets resultat	10	172 760	-97 110
Sum egenkapital		4 253	-168 507
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³n	13	693 475	706 724
Sum langsiktig gjeld		693 475	706 724
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 202	0
Leverand³rgjeld		112 101	31 929
P³l³pne renter		2 493	2 465
Annen kortsiktig gjeld		7 330	4 083
Sum kortsiktig gjeld		124 126	38 476
Sum gjeld		817 601	745 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		821 854	576 693

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Bj³rn Farmannsgt. 16

Sted: _____, dato: _____

Gunnar j³snes
Styreleder

Cathinka Marie Sandsdalen
Styremedlem

Ellen J acobsen
Styremedlem

Anette Christiansen
Styremedlem

Dag Ivar Brekke
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av ³ rsmrjet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	18 903	333 388	200 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	44 117	20 505	0	0
6620 Vedlikehold uteomr ³ de	2 699	0	0	0
Sum	65 719	353 893	200 000	200 000

Styret mener at det er gjennomfjrt tilstrekkelig vedlikehold for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Eksterne tjenester

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8145 L³ nenr 9492.70.36759	55 113	71 274	52 701	53 525
8159 Andre rentekostnader	210	210	0	0
Sum	55 323	71 484	52 701	53 525

Note 9 - Andre finansposter

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 12 - Inneest³ ende p³ sNrvilk³ r

Av inneest³ ende p³ sNrvilk³ r er kr 2 520 bundne skattetreksmidler. Boligaksjeselskapet skylder ikke skatt, og pengene sNkes frigitt fra Skatteteaten.

Note 13 - L³ n

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form ³ l:	Finansierte bytte av heis
L ³ nenummer:	94927036759
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2020
Rentesats:	7.74 %
Beregnet innfridd:	15.08.2045
Opprinnelig l ³ nebeln ^p :	1 200 000
L ³ nesaldo 01.01:	706 724
Avdrag i perioden:	13 249
L ³ nesaldo 31.12:	693 475
Saldo 5 ³ r frem i tid:	610 166

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 94927036759	1	51 528	51 528
	1	41 453	41 453
	1	23 317	23 317
	1	21 590	21 590
	6	19 863	119 178
	1	17 560	17 560
	5	16 984	84 920
	5	16 121	80 605
	5	15 257	76 285
	15	11 803	177 045

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

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

VEDLEGG



BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Bjørn Farmannsgt.16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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. Betygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 8.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Side 2 av 2

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

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

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



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

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

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

PROTOKOLL 2025



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 8 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

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

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 68000

4. Valg av tillitsvalgte**4.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Gunnar Åsnes

Vedtak:

Gunnar Åsnes ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

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

Vedtak:

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

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Petter Søhoel Røring
- Hanne Svela

Vedtak:

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

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.21

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Sameiet Bjørn Farmannsgt. 16

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Magnus Baumann (sign.)

21.05.2025

Protokollvitne

Cathinka Marie Sandsdalen (sign.)

04.06.2025



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørn Farmanns gate 18
0271 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie

Telefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre