PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

# BJØRN FARMANNS GATE 11B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

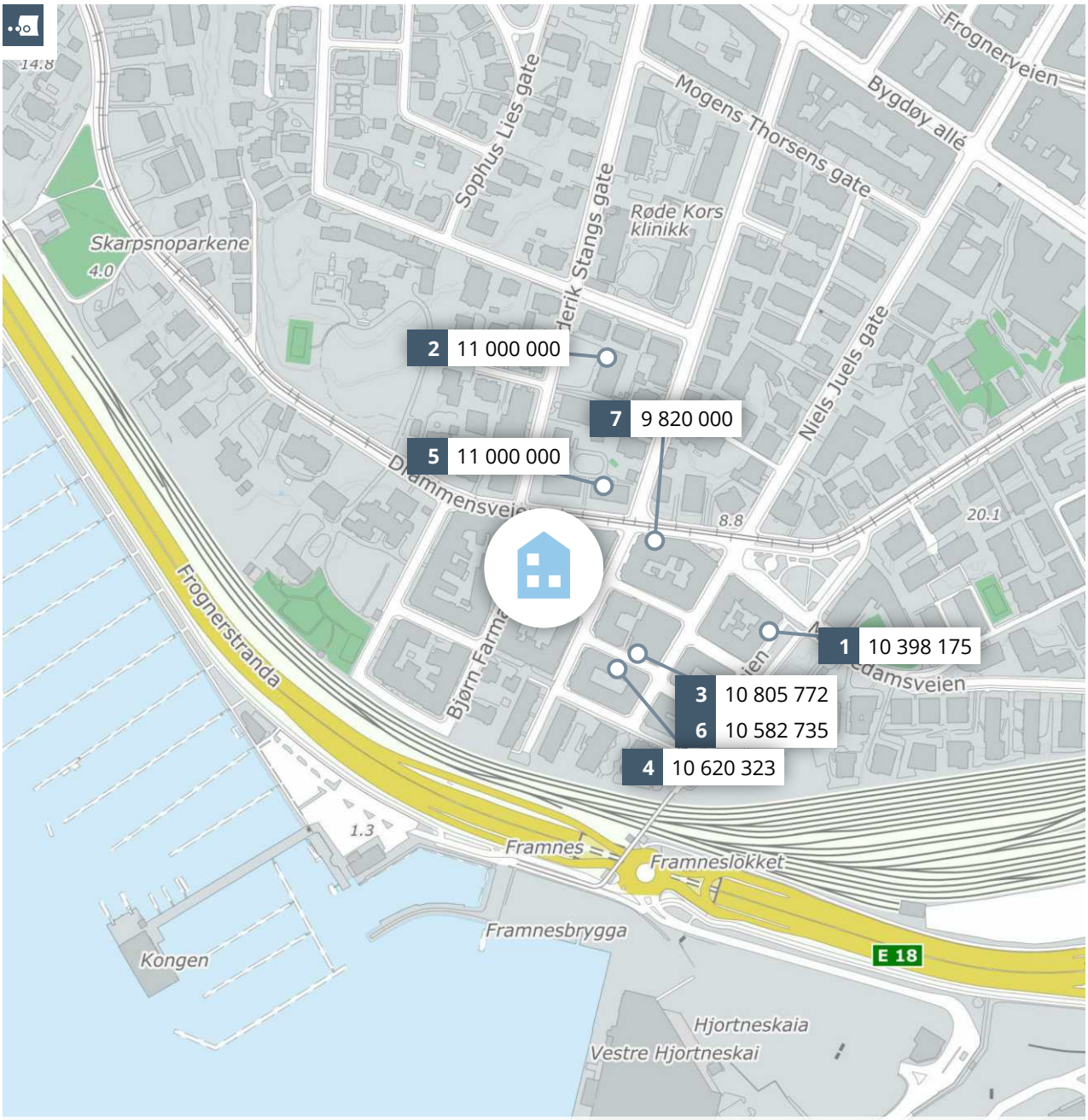
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# BJØRN FARMANNS GATE 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 30.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Bjørn Farmanns gate 11 B, 0271 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 211 BNR 9 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 1

Verdivurdert til

**9 500 000**

| - | 9 500 000 | 115 854 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 82 m² | 20 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1900 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 928 |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Framnesveien 16<br>77 m² 1892 4. etg 2 sov | 19.09.2024 | 9 500 000 | **10 050 000** | 348 175 | 10 398 175 | **135 041** |
| 2 | Frederik Stangs gate 5 B<br>76 m² 1925 4. etg 2 sov | 11.02.2025 | 9 900 000 | **11 000 000** | 0 | 11 000 000 | **144 737** |
| 3 | Terningbekk 6<br>90 m² 1952 5. etg 3 sov | 23.10.2024 | 10 890 000 | **10 725 000** | 80 772 | 10 805 772 | **120 064** |
| 4 | Niels Juels gate 4 B<br>83 m² 1904 2. etg 2 sov | 27.05.2025 | 9 500 000 | **10 500 000** | 120 323 | 10 620 323 | **127 956** |
| 5 | Drammensveien 61 B<br>87 m² 1950 4. etg 2 sov | 29.04.2025 | 11 400 000 | **11 000 000** | 0 | 11 000 000 | **126 437** |
| 6 | Terningbekk 6<br>90 m² 1950 2. etg 3 sov | 28.01.2025 | 10 500 000 | **10 500 000** | 82 735 | 10 582 735 | **117 586** |
| 7 | Gabels gate 11<br>79 m² 1896 5. etg 1 sov | 11.06.2025 | 9 390 000 | **9 820 000** | 0 | 9 820 000 | **124 304** |

Totalt oppusset, særdeles påkostet og lekker 3-romsleilighet - Nytt kjøkken, nytt baderom, nytt elektrisk anlegg. Prinsessepeis, fiskebensparkett, rosetter og stukkatur. Kort vei til alt du behøver i hverdagen. Flytt rett inn standard.

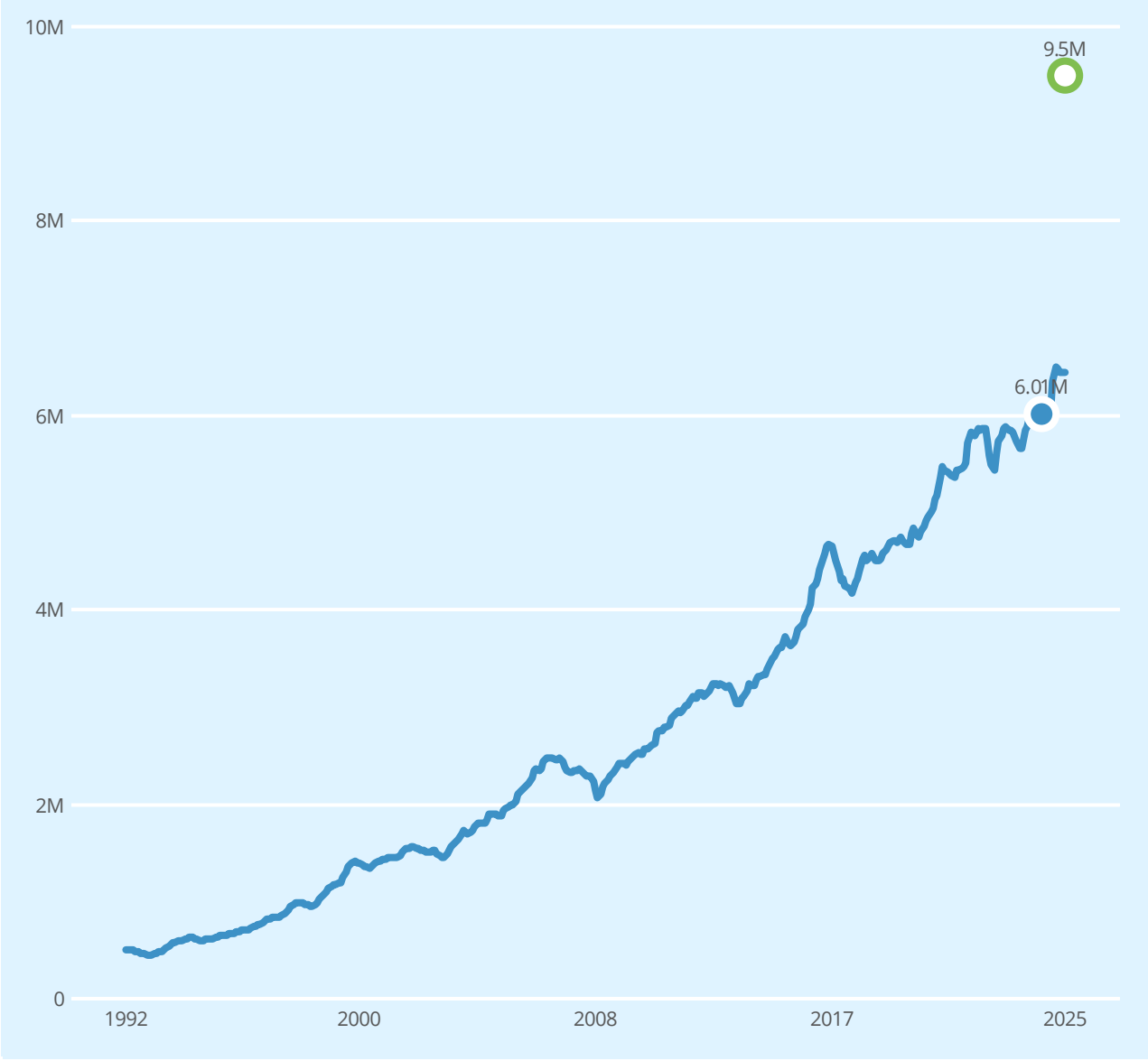
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 27.07.2024 | 05.08.2024 | 13.09.2024 | 5 990 000 | 6 010 000 | 0 | 6 010 000 | 1 |
| 26.05.2010 | | 26.05.2010 | - | 3 000 000 | - | 3 000 000 | 2 |
| 15.02.1993 | | 15.02.1993 | - | 390 000 | - | 390 000 | 2 |

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er totalt oppusset

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

## Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets nå

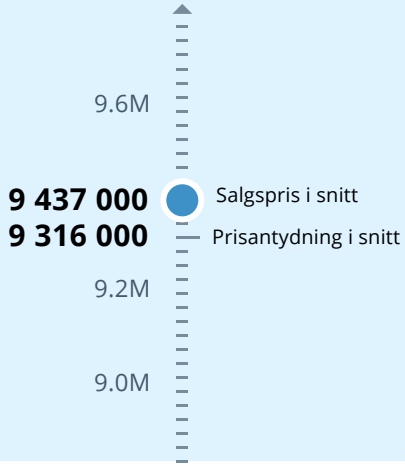
12
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

## Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

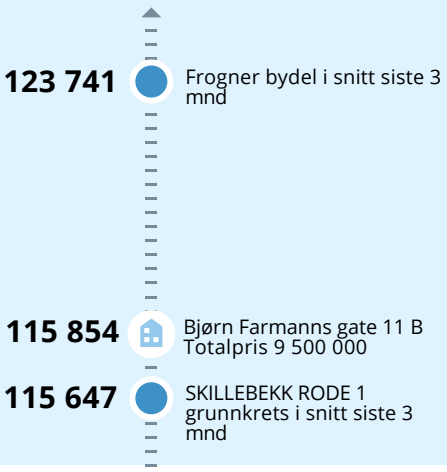
18
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 1.4% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Primera |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 125240443 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Fredrik Bernhard Bakkland | Halvor Hadberg Bjerke |

| Gateadresse |
| --- |
| Bjørn Farmanns gate 11B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0271 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125240443

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Alt av arbeid som krever dukumentasjon er utført av fagfolk. |
| Arbeid utført av | Murermester Morten Storsveen, Akershus elektro, Kramer rør |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Nyoppusset bad, membran og sluk av murermester Morten Storsveen |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Alt av vann er nytt i hele leiligheten |
| Arbeid utført av | Kramer rør |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det er en 1900 gård og det er litt fukt i kjelleren. Dette er utbedret med avfukter i hele kjelleren. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nytt sikringsskap og varmekabler ++ |
| Arbeid utført av | Akershus elektro |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ja el-kontroll 22/4. |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125240443

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mesteparten av oppussingen er gjort på egeninnsats av oss som eiere

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125240443

## Tilleggskommentar

Boligen er total renovert med 2025 standarder.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125240443

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Fredrik Bakkland | 73e5e6d1e823dc8f90170cf877b55013075f8893 | 24.06.2025 17:40:55 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Halvor Bjerke | d6c1fcbb3bcdea977b10eeb96219469517277c77 | 23.06.2025 08:38:18 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 125240443


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# Bjørn Farmanns gate 11 B 0271 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1900
BRA: 101 $m^2$
BRA-i: 81 $m^2$

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 10 | 2 | 6 | 0 | 3 |


Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Bjørn Farmanns gate 11 B
0271 Oslo

# 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## 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/34134

## 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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduene er datert 1995. Ytterdøren er datert 1987. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 14 mm. Totalt avvik er målt opp til 24 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2.

### Kjøkken

#### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

### Varmesentral

#### Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

Eier opplyser om innkassing av radiatorer/røropplegg i 2025.

### Øvrig: Innerdører

#### Oppsummering

Eldre innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Oppgradert med overflatebehandlinger. Tofløyet innerdør har "slått" seg.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

### Øvrig: Radon

#### Oppsummering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

# Bygningsdeler med TG-IU

## Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

### Oppsummering

Antikk vedovn med underliggende fliser.
Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
Pipeløpet er rehabilitert med stålrør.

## Elektrisk

### Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
Eier opplyser om utført el-kontroll 22.04.2025. Ingen feil/mangler ble avdekket.

Fremlagt samsvarserklæring datert 16.06.2025 opplyser om nytt el-anlegg i boligen.

## Våtrom: Bad/Vaskerom

### Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte er ført inn i luftesjakt (eier opplyser at valgt løsning er godkjent av sameie).

Tiltak: det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

# Lovlighet

## Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Bod er innlemmet som del av baderom.
Deler av stue er adskilt med ekstra soverom.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**1.7.2025**

Rapportdato
**5.8.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Halvor Hadberg Bjerke** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Fredrik Bernhard Bakkland** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. 24.06.2025.

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen** Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS** Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.
Det skal settes et anslag 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 11 B, 0271 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **211** Bruksnr: **9** Festenr:
Seksjonsnr: **3** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1900** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Grunnmuren er antatt fundamentert på flåter/komprimerte eller faste masser. Hovedbærekonstruksjon i teglstein, pusset og malt. Saltak i treverk, antatt tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med ståltrapp.

Tomtestørrelse: 759.6 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

# 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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygning

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Loft** | 10 | 0 | 10 | 0 | 0 |
| **1. etasje** | 81 | 81 | 0 | 0 | 0 |
| **Kjeller** | 10 | 0 | 10 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **101** | **81** | **20** | **0** | **0** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 81 | 81 | 0 | Entrè/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken. | |
| **Totalt m²** | **81** | **81** | **0** | | |

## Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 10 m2, samt en loftsbod på 10 m2 (BRA-e). Bodene ble påvist av eier.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
| --- |
| Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.<br>Malt ytterdør (B30) med sikkerhetslås og Yale kodelås. |

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| --- | --- |
| Vinduene er datert 1995. Ytterdøren er datert 1987. | |

| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| --- | --- |

| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| --- | --- |

| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| --- | --- |

| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| --- | --- |

| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-2** |
| --- | --- |
| Vinduene er datert 1995. Ytterdøren er datert 1987. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.<br>TG-2 gis grunnet elde og slitasje. | |

## 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type | Trebjelkelag |
| --- | --- |
| Trebjelkelag med stubbloftsleire. | |

| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
| --- | --- |

| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-2** |
| --- | --- |
| Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.<br>Lokalt avvik er målt opp til 14 mm. Totalt avvik er målt opp til 24 mm.<br>Oppgitte skjevheter gis TG-2. | |

## 6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| Type pipe | Tegl |
| --- | --- |
| Teglsteinspipe. | |

| | |
|---|---|
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |

Antikk vedovn med underliggende fliser.

| | |
|---|---|
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen** **TG-IU**

Antikk vedovn med underliggende fliser.
Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
Pipeløpet er rehabilitert med stålrør.

## 6.4 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-0**

Epoq kjøkkeninnredning med kjøkkenøy, finerte fronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum, ventilator, plate over benk, ledbelysning under overskap, integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og induksjon platetopp (80 cm). 4 fronter med glass. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning er montert i 2025.

Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

**Oppsummering av avtrekk** **TG-2**

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

## 6.5 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Bod er innlemmet som del av baderom. Deler av stue er adskilt med ekstra soverom.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Baderommet er rehabilitert i 2025. I tillegg arbeider utført på kjøkken samme år.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-0**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Baderommet er rehabilitert i 2025. I tillegg arbeider utført på kjøkken samme år. TG-0 gis grunnet alder.

## 6.7 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Baderommet er rehabilitert i 2025. I tillegg arbeider utført på kjøkken samme år.

| | |
|---|---|
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |

| | |
|---|---|
| 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-0**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system i entrè/gang. Vanninstallasjoner fra 2025. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-0 gis grunnet alder.

## 6.8 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Ja |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-IU**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Eier opplyser om utført el-kontroll 22.04.2025. Ingen feil/mangler ble avdekket.

Fremlagt samsvarserklæring datert 16.06.2025 opplyser om nytt el-anlegg i boligen.

## 6.9 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Annet |

Leiligheten har oppvarming via radiatorer tilknyttet varmepanne (biodiesel) i kjeller.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

| | |
|---|---|
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Ukjent |

| Oppsummering av varmesentral | TG-2 |
|---|---|

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

Eier opplyser om innkassing av radiatorer/røropplegg i 2025.

## 6.10 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

## 6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |

Flislagte overflater.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Eier opplyser at baderommet er rehabilitert i 2025.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| 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 | TG-0 |
|---|---|

Ingen negative avvik ble observert/registrert.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |

| | |
|---|---|
| Type sluk | Plast |

Rennesluk er etablert.

| | |
|---|---|
| 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-0**

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusj, veggspeil med integrert belysning, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Annen godkjent løsning |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-0**

Ingen negative avvik ble observert/registrert.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-IU**

Mekanisk avtrekksvifte er ført inn i luftesjakt (eier opplyser at valgt løsning er godkjent av sameie).

Tiltak: det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet nylig er rehabilitert og det foreligger dokumentasjon. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

### Dokumentasjon

| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|---|---|

Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

## 6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: parkett og fliser.

Eier opplyser at nye gulv er lagt i 2025. Gulv i entrè/gang og bad/vaskerom ble etterisolert med 20 cm samme år.

| Oppsummering av øvrig | TG-0 |
|---|---|

Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.

## 6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Eier opplyser at veggene er overflatebehandlet i 2025. Flere yttervegger ble etterisolert med 5 cm samtidig.

| Oppsummering av øvrig | TG-0 |
|---|---|

Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.

## 6.14 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Eier opplyser at himlingene er overflatebehandlet i 2025.

| Oppsummering av øvrig | TG-0 |
|---|---|

Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.

## 6.15 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Rosett og stukkatur.
Garderobeinnredninger.

**Oppsummering av øvrig** **TG-1**

Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.

## 6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører.

**Oppsummering av øvrig** **TG-2**

Eldre innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Oppgradert med overflatebehandlinger. Tofløyet innerdør har "slått" seg.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

## 6.17 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme i entrè/gang og bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Eier opplyser at ny gulvvarme er lagt i 2025.

## 6.18 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Downlights.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Eier opplyser at ny belysning er montert i 2025.

## 6.19 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

| Oppsummering av øvrig | TG-2 |
|---|---|
| Det er ikke utført radonmålinger i boligen.<br>Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600). | |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

## 6.20 Rom under terreng

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.21 Balkong, terrasse, platting

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.22 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.23 Toalettrom

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.24 Trapp

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.25 Vannbåren varme

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.26 Varmtvannsbereder

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

# Husordensregler for Bjørn Farmannsgt. 11

## Formålet med reglene er:

## Å sette rammer for et hyggelig miljø med gjensidig respekt i sameiet.

### *1. Sameiernes plikter*

Hver enkelt sameier og/eller deres husstander og eventuelle leieboere må følge nedenstående bestemmelser fastsatt på sameiermøte den 16.04.2015.

### *2. Ytre orden*

- Hagen i bakgården, portrummet m.v.

Beboerne skal medvirke til at området rundt eiendommen holdes ryddig og pent, for å bidra til trivsel i sameiet.[1]

Det skal ikke luftes dyner eller tøy fra balkonger eller vinduer på søndager og helligdager.

- Fasaden

Montering av skilt, antenner og lignende på fasade/tak kan bare foretas med styrets samtykke.

- Inngangsdørene

Inngangsdøren (A-oppgangen) og porten (B-oppgangen) skal være låst hele døgnet.

- Barnevogner kan plasseres under trappen i A-oppgangen. Hva gjelder portrommet til oppgang B, må hensyn tas til renovasjonsfolkene som trenger god plass til passering med store søppelkasser. Sykler skal ikke plasseres i A-oppgang eller portrom.

---

1 F. eks. er søppelkassene plassert i bakgårdshagen der sameierne oppholder seg om sommeren, og det forutsetter at det er pent og tilnærmet luktfritt rundt kassene.

### *3. Fellesrom*

- Rengjøring

Alle fellesrom, trapper og vinduer skal rengjøres etter en alminnelig god standard.

Alle har ansvar for trappevask i egen etasje. Alle har en trapp å vaske. Det er ikke tillatt å gå med brodder i A og C-oppgangene, da disse har et underlag som blir ødelagt.

- Røking

Av brannmessige grunner er det ikke tillatt å røyke på loftet, i oppgangene og i kjelleren.

### *4. Særlig om bruk av grill*

Av brannmessige grunner kan ikke utegrill benyttes på balkongene.
Ved bruk av grill i hagen må det tas hensyn til naboene. Elektrisk- eller gassgrill anbefales.

### *5. Orden i leiligheten - plikter og ansvar*

- Generell påminnelse

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår unødige eller urimelige ulemper eller ubehag for de andre beboerne.

- Sameiers ansvar

Sameierne er i utgangspunktet ansvarlig for enhver skade som påføres leiligheten eller eiendommen, så vel av sameier, dennes husstand, gjester og av eventuelle leietagere.

- Særlig om tiltak for å unngå vannskader

Sameierne har ansvar for alle rørforgreningene i egen leilighet, dvs. fra de punktene hvor forgreningene løper ut fra gårdens hovedrør.

Enhver må gjøre seg kjent med stoppekranene i egen leilighet og i kjelleren som gjelder den enkelte leilighet.

Kraner i leiligheten må ikke stå og dryppe.

Avløpsrør fra vasker, badekar, dusjer må ikke tilstoppes på grunn av fare for vannlekkasjer. Sameier må derfor påse at avløpsrørene jevnlig sjekkes i egen leilighet[2].

Beboerne plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstopping av rør. Jf. over om sameiers ansvar.

### *5A. Endring av en leilighets rominndeling (funksjonsendring) som kan føre til ulempe for andre bruksenheter i sameiet*

Det kan ikke foretas en endring av boenhetens rominndeling (funksjons-endring), for eksempel omgjøring av en stue til kjøkken, uten styrets skriftlige godkjennelse, jfr. vedtektenes §7 første punktum. Ved vurdering skal styret se hen til konsekvensene av en slik omlegging for berørte bruksenheter – i lys av at bygningen er gammel og at det er lytt mellom etasjene. Det skal særlig legges vekt på om bruksendringen vil medføre matlukt, støy fra vaskemaskin o.l. Hvis endringen vil medføre vesentlig sjenanse/ulempe for dem det gjelder, kan samtykke nektes. Styrets vedtak skal begrunnes.

### *6. Musikkstøy mm fra leilighetene*

Mellom kl. 23.00 og 06.00 må det vises *særlig hensynsfullhet* fordi det er meget lytt mellom etasjene pga gårdens høye alder.

Hovedregelen er derfor at høy musikk, bruk av vaskemaskin eller oppvaskmaskin etc. ikke er tillatt i angitte tidsrom.

Oppussing på søndager bør videre unngås av samme grunn.

---

2 Dette er forhold som det ofte gis påminnelse om på årsmøtene.

### *7. Pass godt på kjelleren slik at den forblir soppfri*

Selv om kjelleren er "friskmeldt" etter tidligere soppskader, plikter den enkelte å påse at kjelleren fortsatt holdes luftig og tørr.

Hver sameier har ansvar for å følge med på at egen bod er tørr, og at løst treverk (planker og lignende) ikke er i berøring med mur. Minst 2 ganger i året skal egen bod inspiseres med det formål å sjekke at det ikke er tilløp til sopp. Dette gjelder både tak og vegger.

Hvis sopp oppdages, plikter den enkelte umiddelbart å gi beskjed til styret.

Annet hvert år skal det foretas en profesjonell soppinspeksjon i kjelleren.

### *8. Dugnad*

Sameierne plikter å delta på dugnad, når det er vedtatt av styret. Det vises til vedtektene for sameiet. Det er spesielt viktig at eiere/leietakere møter til dugnad for gjennomgang av brannrutiner, og for å få informasjon om hvordan det seriekoblede brannvarslingssystemet fungerer.

### *9. Dyrehold*

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til ulempe for beboerne. Hund må ikke slippes løs i sameiets fellesarealer.

### *10. Ikrafttredelse*

Husordensreglene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtet 2015.

Fra samme tidspunkt oppheves sameiets husordensregler av 3. mai 2008.

Sist endret 20.04.2015 og 19.04.2016

**SAMEIEVEDTEKTER**

**for**

**SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 11**

**Endringer sist vedtatt på sameiermøte 26.04.11, 19.04.16, 18.04.2018 og 24.06.2020.**

## § 1
## Generelt

Sameiets navn er Sameiet Bjørn Farmannsgate 11 og har gnr. 211 og bnr. 9 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14. oktober 1970.

Eiendommen er delt opp i 12 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

## § 2
## Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, tomteanlegg, fellesinnretninger mv.

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

## § 3
## Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Godkjennelse kan gis for ett år av gangen. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

## § 4
## Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det er i sameiet 6 pipeløp som er tillatt brukt til ildstedstilkobling. De er merket i samsvar med tegning av 30.09 2010. Seksjonseierne må ved ildstedstilkobling ikke handle i strid med tegningen. All ildstedforandring skal meldes til offentlig myndighet i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

## § 5
## Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør

åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold, både utvendig og innvendig, samt utskifting av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal. Dette inkluderer maling av vinduene og dørene. Ingen seksjonseiere må foreta utskifting av vinduer eller dører uten skriftlig godkjennelse fra styret.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert avløp.

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

## § 6
## Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygning på eiendommen, trappeoppganger, andre innvendige fellesarealer, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

c) vedlikehold av sameiets balkonger

## § 7
## Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen boenhetens rominndeling (endring av rommets funksjon), samt fellesanlegg som for eksempel rive bærevegger, omgjøre stue til kjøkken eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

## § 8
## Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygning, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, vedlikehold av bygning, kostnader ved sentralvarme og fyringsanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med grøntareal og beplantning, samt øvrige driftsoppgaver.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til driftskonto.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

## § 9
## Forsikring

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

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

## § 10
## Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

## § 11
## Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

## § 12
## Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

## § 13
## Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, 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 siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

## § 14
## Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) informasjon fra styret,
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

## § 15
## Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

## § 16
## Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon 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 endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
g) vedtektsendringer.

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

## § 17
## Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og to styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år, likevel slik at et styremedlem kan tre ut etter loddtrekning dersom dette er nødvendig for å opprettholde kontinuiteten i styret. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal

føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal godkjennes av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 18
## Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

## § 19
## Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## § 20
## Revisor

Sameiet har valgt å ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

## § 21
## Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvaren*d*e 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

## § 22
## Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

## § 23
## Vedtektsendring

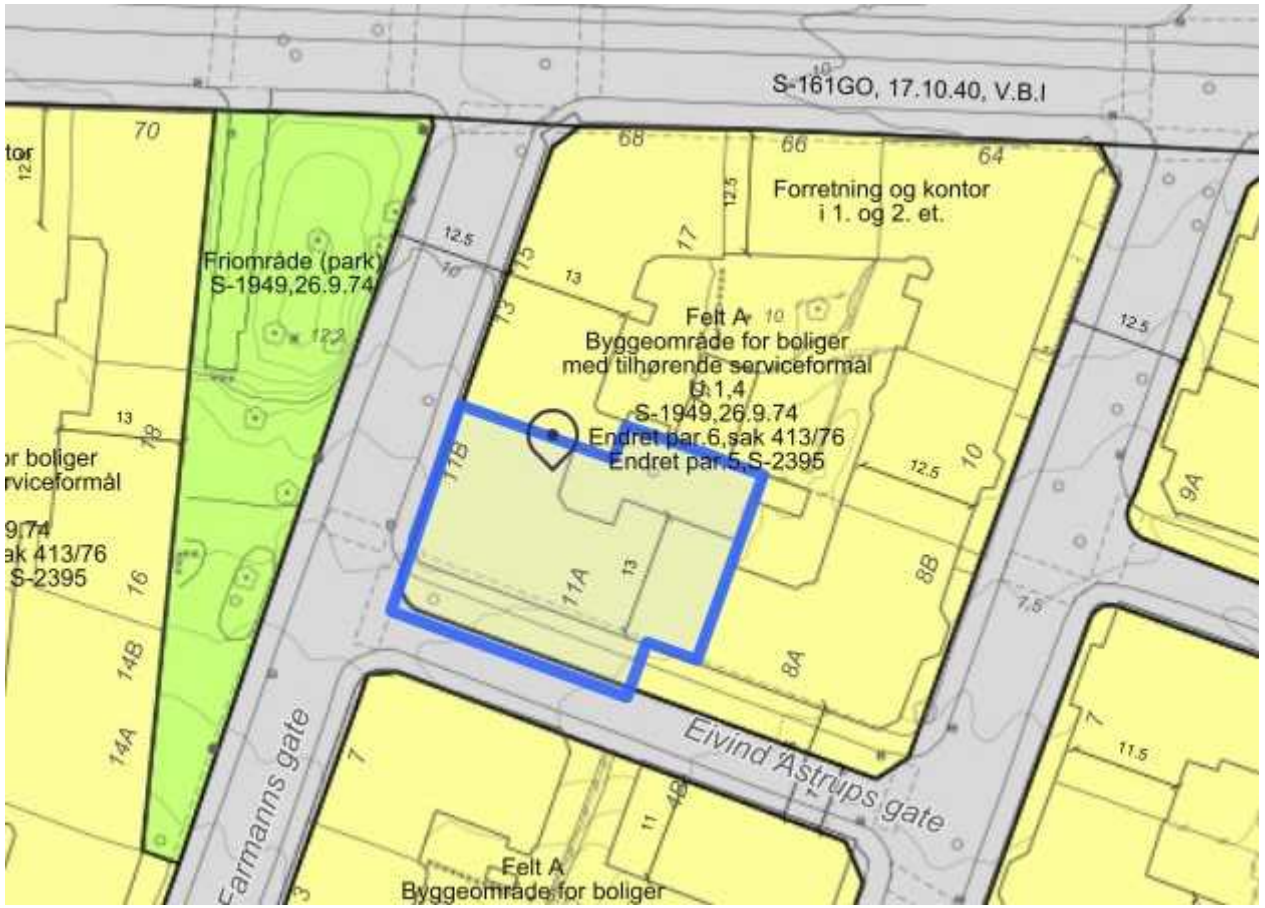
Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

## § 24
## Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

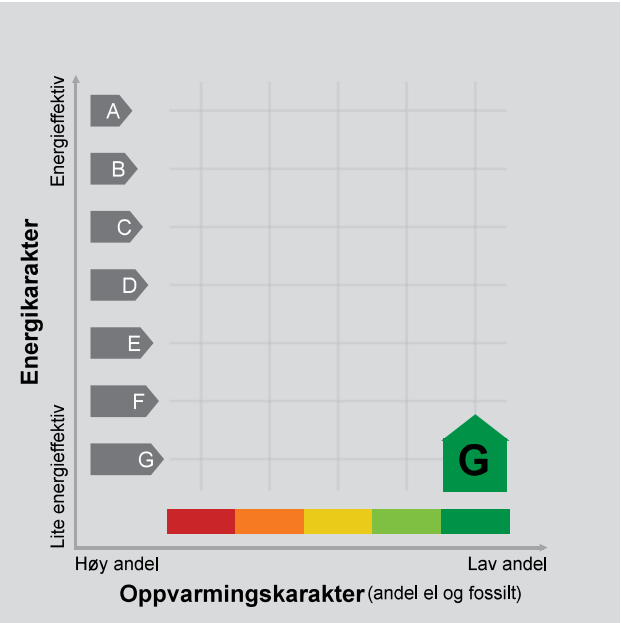
## § 25
## Eierseksjonsloven

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


S-161GO, 17.10.40, V.B.I
Friområde (park)
S-1949,26.9.74
Forretning og kontor
i 1. og 2. et.
Felt A
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
U.1,4
S-1949,26.9.74
Endret par.6,sak 413/76
Endret par.5,S-2395
Eivind Åstrups gate
Carmanns gate
Felt A
Byggeområde for boliger

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Bjørn Farmanns gate 11B |
| Postnummer | 0271 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 211 |
| Bruksnummer | 9 |
| Seksjonsnummer | 3 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80492243 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 0cb4a477-b4b5-42aa-86ba-e7dfd52c2f6b |
| Dato | 10.07.2024 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Individuell varmemåling i flerbolighus**
**- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
**- Tetting av luftlekkasjer**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1897 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 82 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Bio-energi<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Bjørn Farmanns gate 11B
Postnummer: 0271
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 10.07.2024 14:20:30
Energimerkenummer: 0cb4a477-b4b5-42aa-86ba-e7dfd52c2f6b

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 211
Bruksnummer: 9
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80492243

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

### Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

### Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

### Tiltak 15: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

### Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 22: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 26: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

# Bjørn Farmanns gate 11B

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 299 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>795 elever, 46 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Ruseløkka skole (1-10 kl.)<br>604 elever, 35 klasser | 17 min<br>1.2 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>406 elever, 30 klasser | 26 min<br>2 km |
| Oslo Handelsgymnasium<br>816 elever, 33 klasser | 13 min<br>1 km |
| Wang Toppidrett<br>18 klasser | 14 min<br>1.1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Skillebekk<br>Linje 13 | 3 min<br>0.2 km |
| Frogner kirke<br>Linje 30, 31 | 8 min<br>0.6 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 23 min<br>1.6 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 23 min<br>1.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>6.4 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Portnerboligen naturbarnehage (2-5...<br>27 barn | 5 min<br>0.3 km |
| Tusindhuus barnehage (0-2 år)<br>35 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år)<br>122 barn | 6 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Skillebekk | 2 min |
| Coop Extra Gimle | 7 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Aker Brygge | 15 min |
| Vitusapotek Fredrik Stangs gate | 4 min |
| Frogner Vinmonopol | 11 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Trafotaket streetbasketanlegg | 11 min |
| Oslo handelsgym | 11 min |
| SATS Solli plass | 9 min |
| Studio Jobbsprek | 16 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

—

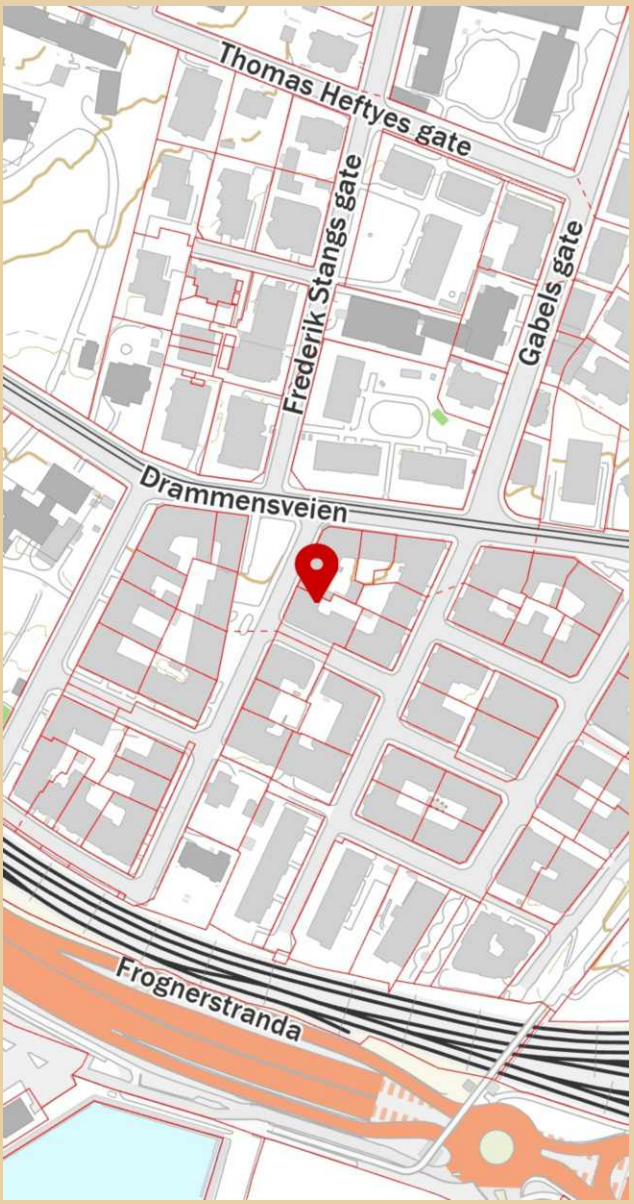
**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil




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 2024

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Bjørn Farmanns gate 11B, 0271 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 9, Snr. 3, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
125240443


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Primera

**Saksbehandler:** Pål Arild Olsen

**Telefon / Mobil:** 22 16 20 00 / 481 18 585

**E-post:** pal.olsen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---