

Æ

Bjørn Farmanns gate 7

0271 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Cecilie Beckmann

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

90 78 88 68

cbe@eie.no

EIE Vinderen

finne ditt nye hjem

E



Charlotte Solli

DAGLIG LEDER / FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER

95 99 43 03

cso@eie.no

EIE Vinderen

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	14
Informasjon & dokumenter	80
Kort om oss	221

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Bjørn Farmanns gate 7, 0271 Oslo, Etasje: 2

MATRIKSEL

Gnr. 211 Bnr. 6 Snr. 3 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 161 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 144 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 17 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

AREAL

Bruksareal: 161 kvm, BRA-i: 144 kvm, BRA-e: 17 kvm, TBA: 7 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1893

TOMT

Eiet tomt 630 kvm

PRISANTYDNING

13 380 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Lars Petter Ausland Takstdato: 10.10.24 19:52

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 260 000,- pr. 17.10.24 21:51

Andel fellesformue kr. 0,- pr. 17.10.24 21:51

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 13 380 000,- (Prisantydning)

kr 260 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 13 640 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 341 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 13 640 000,-))

kr 342 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 982 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 991 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 8 327,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Bredbånd og T-We (Telenor), betjening andel felles lån, kommunale avgifter, styrehonorar, regnskap, vedlikehold m.m.

Betjening av andel felles lån (renter og avdrag) utgjør kr. 2.548,- av felleskostnadene ihht. info fra forretningsfører.

Bredbånd og T-We utgjør kr. 572,-

Gjenstående driftskostnader/felleskostnader kr. 5.779,-.

EIER

Anna Starberg Tom Egil Starberg

Beskrivelse

PARKERING

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

Flere muligheter for leie eller kjøp av parkeringsplass i området. Kontakt megler for nærmere info om dette.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Ettertraktet beliggenhet i veletablert boligområde på Skillebekk, i rolig gate. Fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt, men skjermet for trafikk og støy. Området består hovedsakelig av klassisk og herskkelig bebyggelse fra århundreskiftet og flere ambasader. Alt av fasiliteter og servicetilbud innen kort gange fra leiligheten. Hyggelige spisesteder på Skillebekk med bl.a. Åpent Bakeri like rundt hjørnet og restauranten Hos Thea. Forøvrig kort gange til mange hyggelige spisesteder i området.

En liten spasertur langs Frognerstranda tar deg ut til naturskjønne rekreasjonsområder på Bygdøy, med bademuligheter på sommerstid. Gangavstand til Vika, Aker Brygge og Tjuvholmen mm.

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet med trikk nr. 13 innen 5 minutters gange fra boligen. Flere busser og trikker fra Solli Plass samt kort vei til T-bane, tog og flytog fra Nationaltheatret Stasjon.

TOMT

Eiet tomt, 630 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

BYGGEMÅTE

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Bjørn Farmanns gate 7, beliggende på bydel Frogner i Oslo kommune. Sameiet består av 11 eierseksjoner.

Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalt og steinlagt bakgård, sittegrupper, sykkelparkering og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av stein og murkonstruksjoner.

Etasjeskillere av treverk. Yttervegger med pussede og malte stein/murkonstruksjoner og stukkaturer. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig

tekket med takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har profilert entrédør med glassfelt og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 2012. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, to bad, spisestue, stue, kjøkken, omkleddningsrom og to soverom. Utgang fra spisestue til vest-vendt balkong. Utgang fra omkleddningsrom til baktrapp, bod og øst-vendt balkong i mellometasjen. Leiligheten har tilgang til felles sykkelbod i kjeller.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 14 m² samt en bod på 3 m² i mellometasje via baktrapp.

Det er gjort endringer av enkelte rom i leiligheten siden byggeår. Deriblant:

- Flyttet kjøkken til værelse/soverom i tilknytning til spisestue, og etablert soverom i gammelt kjøkken.
- Etablert bad 2 i tilknytning til soverom, hvor det tidligere var

pikeværelse.

BODER

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 14 m² samt en bod på 3 m² i mellometasje via baktrapp.

Standard

STANDARD

Oppsummering av TG2 og TG3 i vedlagte tilstandsrapport:

TG3:

Brann - Brannsløkkerutstyr utgått. Må fornyes.

Bad 1 - Vesentlig bom i fliser.

TG2:

Bad 1 - Mangler luftespalte over/under dør (reduert ventilasjon ved lukket dør). Utilfredsstillende tilkomst til sluk under badekar og fallforhold. Dørblad i kontakt med dørterskel.

Bad 2 - Mangler luftespalte over/under dør (reduert ventilasjon ved lukket dør). Moderat bomlyd og riss i enkelte gulvfliser.

Kjøkken - Kullfilter. Ikke montert waterguard/lekkasjestopper.

Soverom 2 - Skade i overflate vegg ved garderobeskap. Dør trenger justering i lukkefunksjon.

Soverom 1 - Riss i veggflate på veggbue.

Skjevhetmåling - Noe skjevheter i leiligheter (eldre bygning).

Varmtvannsbereider - Plassert i rom uten fluk eler annen sikring mot fukt. Ikke montert lekkasjestopper.

EL-anlegg - Foreligger ikke kursfortegnelse eller oversikt over antall sikringer. Manglende samsvarserklæring på anlegg montert etter 1999.

Sammendrag fra selger egenerklæringsskjema:

Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

"Ja. Det var tett i kjøkkenavløp."

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

"Ja, kun av faglært. Spyling, juni 2024 (Høytrykks-Vakta Oslo)."

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

"Ja. Kontroll ventilasjon gjennom sameiet."

Kjenner du til om det er/har vært

sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

"Ja. Det er satt ut rottegift i kjeller."

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest - Brannvarslingsanlegg - 2021

Ferdigattest - Balkong mot bakgård - 2007

Eks.dok. - Balkonger - 1898

Eks.dok - Bygning - 1893

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring (2 ildsteder). Elektrisk gulvvarme på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 8 327,- pr.mnd.
Bredbånd og T-We (Telenor), betjening andel felles lån, kommunale avgifter, styrehonorar, regnskap, vedlikehold m.m.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: OBOS01-98208243896
Restgjeld: 2.165.205,-
Restløpetid: 13 år 3 md.
Rentekostnader: 7,20%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Sameiet hadde et positivt årsresultat for 2023 på kr. 215.970,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Fremtind Forsikring AS Polisenummer: 29172070

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 4 144 080,- Som sekundærbolig Kr. 12 623 752,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Bjørn Farmannsgate 7, Orgnr: 985531277

Sameiet består av 11 seksjoner. Se oversikt over sameiebrøk i vedlagte vedtekter.

Kommentar fra styreleder:

"Bygget er modernisert med nytt brannanlegg og diverse brannsikringsarbeid, bygget er fra 1891 så arbeid som utføres må gjøres i tråd med myndigheters krav samt i tråd med estetikk og bevaring av bygget. I tillegg er taket utbedret og modernisert med varmekabler slik at man forhindrer istapper og snøras.

Bygget har fått ros av byantikvaren, bygget står veldig støtt på fjell og har ingen setningsskader, noe som er sjelden å se på slike gamle ærverdige bygårder. Arkitekten bak er Olaf Boye. Her er litt om bygget;

<https://www.artemis.no/arc/historisk/oslo/bygninger2/bjorn.farmannsgate.7.html>

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Sentralstøvsuger er installert, men fungerer ikke.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie,

jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kategori:

Enkeltminne bygning

Vern:

Kommunalt listeført

Registrert av:

Byantikvaren i Oslo

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 13 380 000,- (Prisantydning)

kr 260 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 13 640 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 341 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 13 640 000,-))

kr 342 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 982 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 991 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke eierseksjon (Kr.8 000)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 13 640 000,-) (Kr.109 120)

Oppgjør (Kr.9 900)

Visningshonorar pr. stk./Overtagelse (Kr.3 500)

Tilrettelegging (Kr.10 000)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.10 000)

Markedspakke 1 (Kr.25 000)

Totalt kr. (Kr.188 290)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

31-24-0155

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende

som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Mob: 90 78 88 68 / E-post: cbe@eie.no

Charlotte Solli
Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Mob: 95 99 43 03
[/ E-post: cso@eie.no

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Vinderen Eiendomsmegling AS
EIE Vinderen
Org. nr: 889665742
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
0370 Oslo
Tlf: 22 13 55 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Cecilie Beckmann

SAKSBEHANDLERE

Cecilie Beckmann
EIE Vinderen
Eiendomsmegler MNEF / Partner

DITT NYE HJEM?

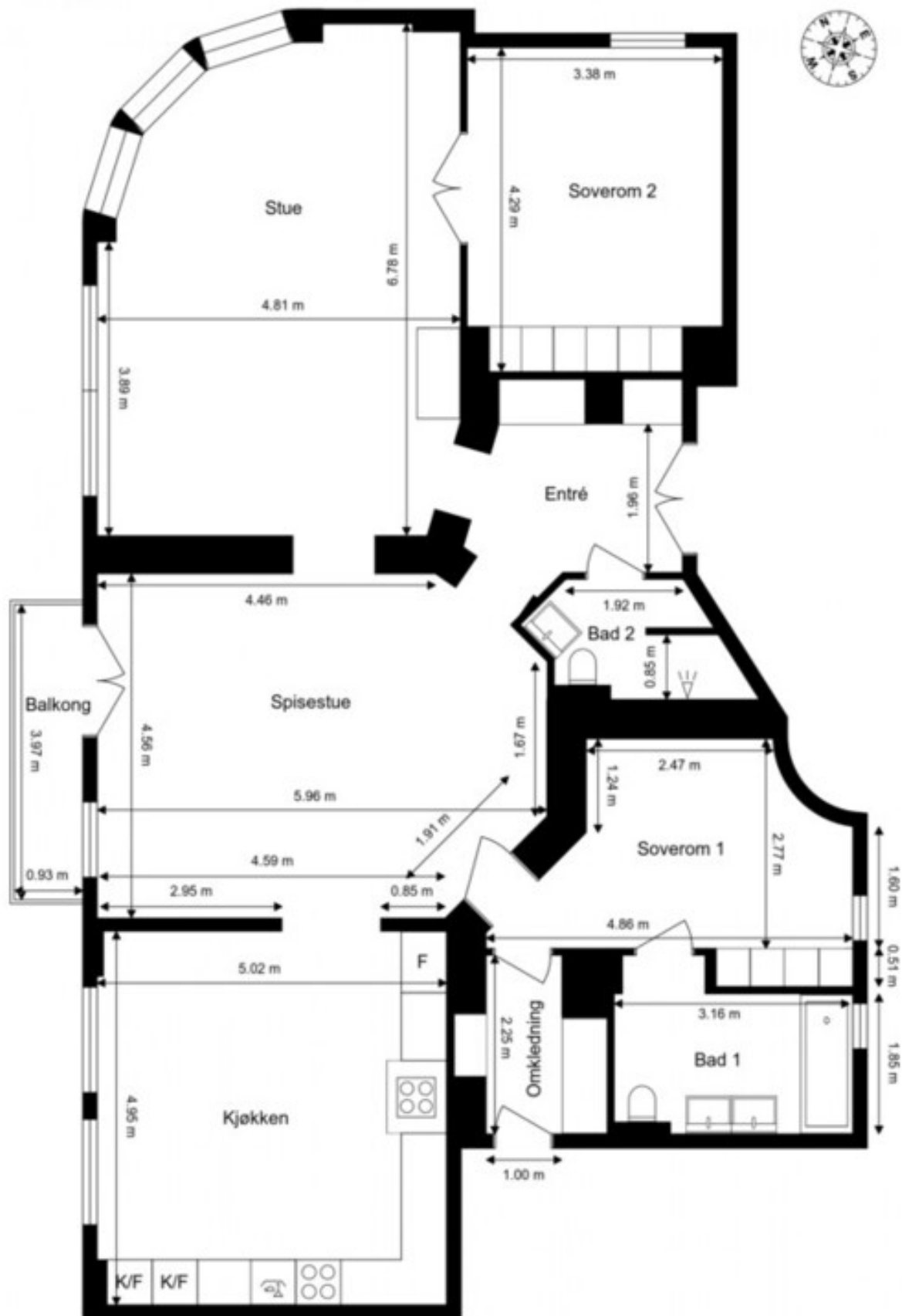






Bjørn Farmanns gate 7, 0271 OSLO

Leilighet. - 2 etasje.



Ordernr. 15063009

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





























Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

























































BJ. FARMANN'S GATE

7

王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



P
Ladbar
motorvogn
under ladning
med adgang
til alle tider

P
Ladbar
motorvogn
under ladning
med adgang
til alle tider



P

P
09-20
(09-20)
Med sign
vedtatt med
Helsevesen
Sone 8

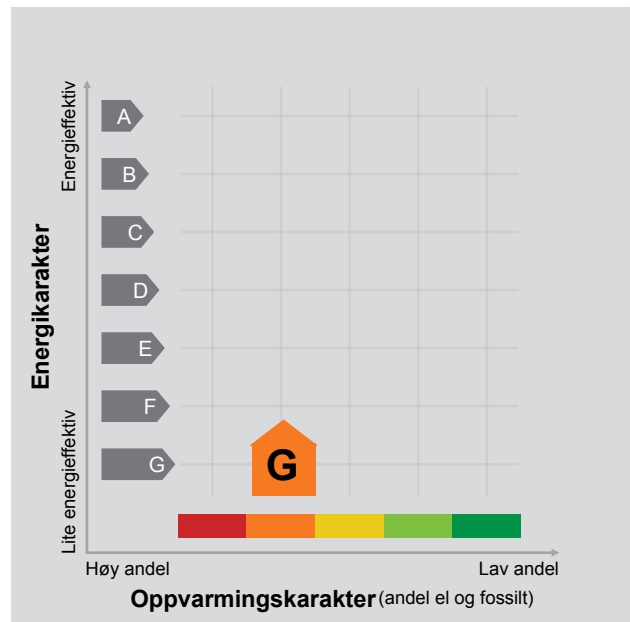
↑

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Bjørn Farmanns gate 7
Postnummer	0271
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80492200
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-41742
Dato	22.10.2024



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Termografering og tetthetsprøving**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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	1893
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal
Mogens Thorsens gate 4 A
0264 OSLO
arkitekten@sensewave.com

Dato: 31 JULI 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200205486-14 Saksbeh: Ingrid B. Sæther
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJØRN FARMANNS GATE 7	Eiendom:	211/6/0/0
Tiltakshaver:	Balkonggruppen Bjørn Farmannsgate 7 v/ Kristian Andresen	Adresse:	Bjørn Farmanns gate 7, 0271 OSLO
Søker:	Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4 A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BJØRN FARMANNS GATE 7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

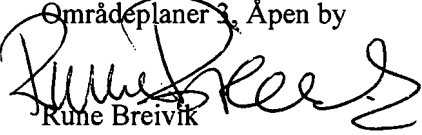
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

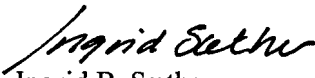
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by


Rune Breivik
avdelingsenhetsleder


Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Balkonggruppen Bjørn Farmannsgate 7 v/ Kristian Andresen, Bjørn Farmanns gate 7, 0271 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Norbrann Elektro AS
Terminalen 9
3414 LIERSTRANDA

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

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

Ferdigattest – Bjørn Farmanns gate 7

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202104860			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller		01.03.2020	1/6
Plan 1. etasje		01.03.2020	1/7
Plan 2. etasje		01.03.2020	1/8
Plan 3. etasje		01.03.2020	1/9
Plan 4. etasje			1/10
Plan loft		01.03.2020	1/11

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Karine Ladehaug - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7, Bjørn Farmanns gate 7, 0271 OSLO

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

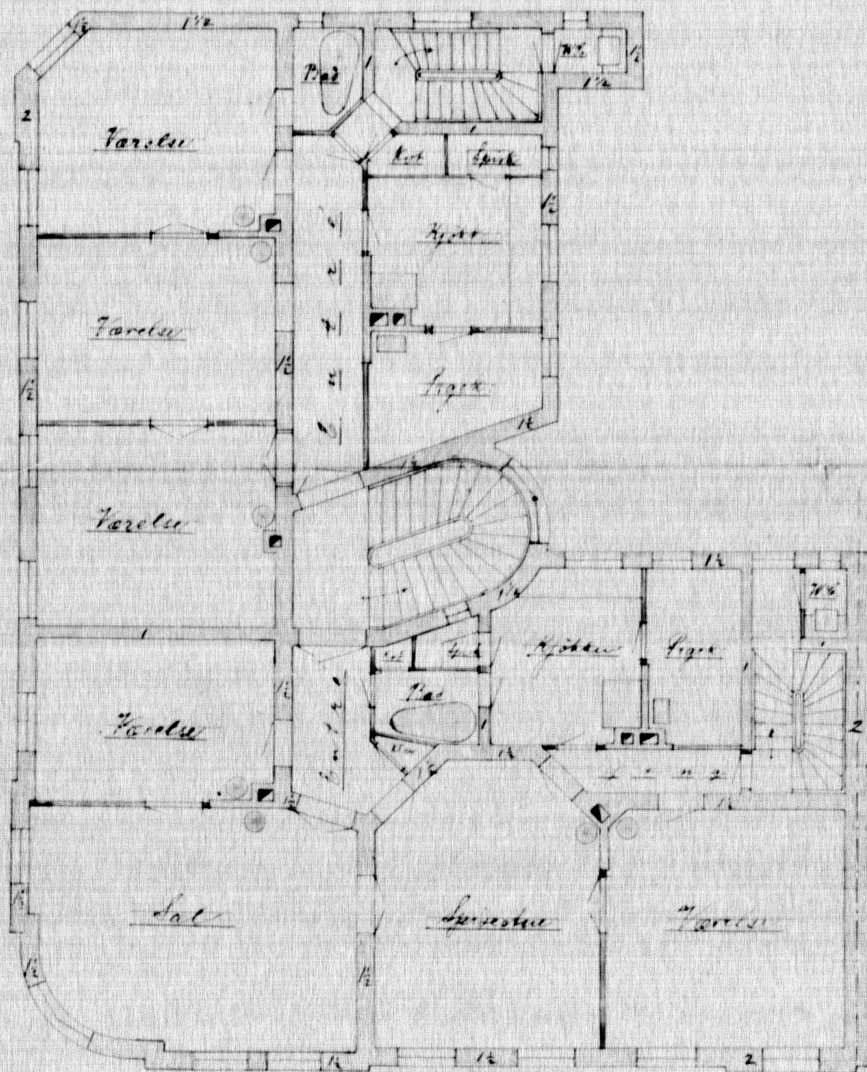
241.92

Leiegaard for Hr. Niels Jørgensen

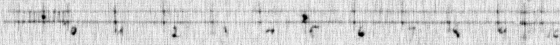
Drammens-veien Nr 68 F

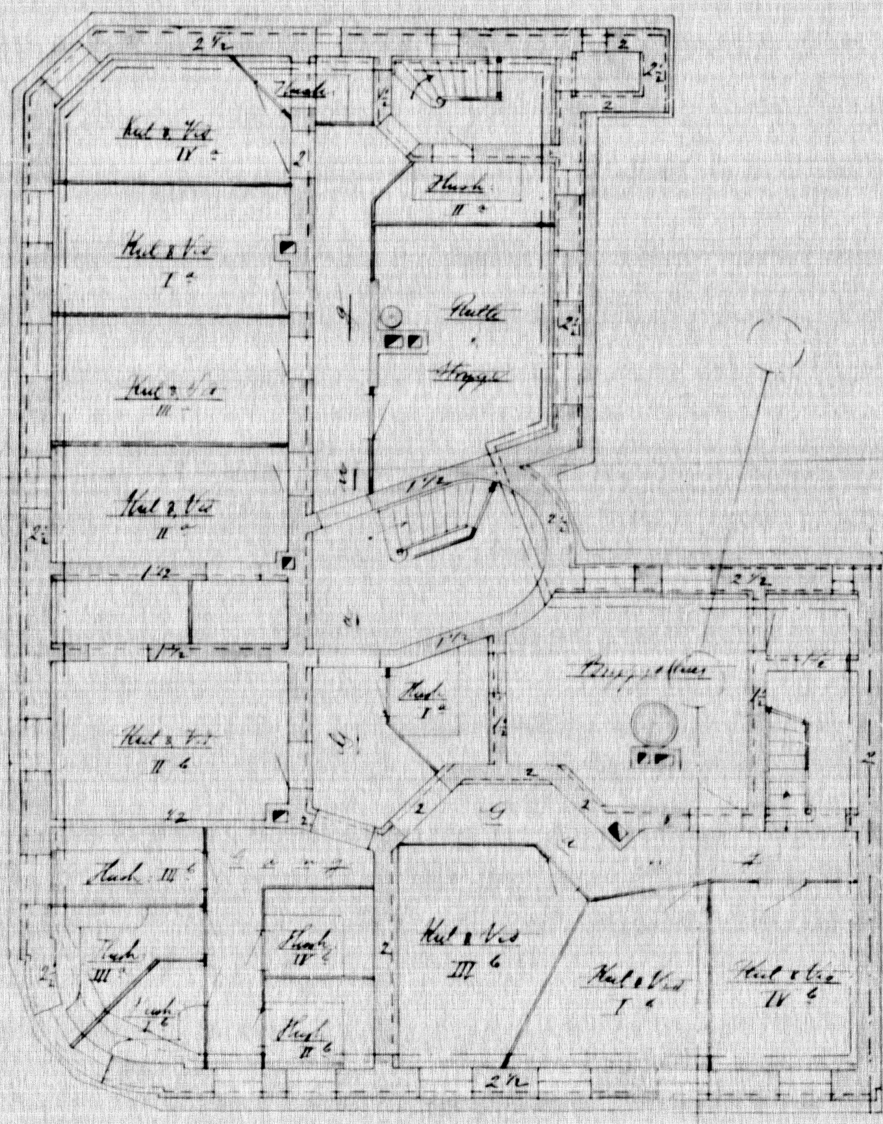
2198
92

Byggeskizze for 7



2. og 3. etage





Kjældereplan

136
4
24 10 92

Wistramia okt 92
Ole B
antikt
1/2 4 m. R-8

20 meter

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bjørn Farmanns gate 7
0271 OSLO
Gnr./Bnr.: 211/6
Seksjonsnr. : 3
Oslo kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 161 m²

Totalt bruksareal (BRA): 161 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.10.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Lars Petter Ausland

Mobil: 95425727

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.10.2024
Referansenummer	15063009
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0155
Hjemmelshaver/selger	Anna Starberg/Tom Egil Starberg
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10°C
Rapportdato	22.10.2024 09:53

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Bjørn Farmanns gate 7
Postnummer/sted	0271 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	211/6
Seksjonsnr.	3
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1893.		2012.

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Bjørn Farmanns gate 7, beliggende på bydel Frogner i Oslo kommune. Sameiet består av 11 eierseksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfaltert og steinlagt bakgård, sittegrupper, sykkelparkering og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av stein og murkonstruksjoner. Etasjeskillere av treverk. Yttervegger med pussede og malte stein/murkonstruksjoner og stukkaturer. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har profilert entrédør med glassfelt og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 2012. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 2 etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, to bad, spisestue, stue, kjøkken, omkleddingsrom og to soverom. Utgang fra spisestue til vest-vendt balkong. Utgang fra omkleddingsrom til baktrapp, bod og øst-vendt balkong i mellometasjen. Leiligheten har tilgang til felles sykkelbod i kjeller.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 14 m² samt en bod på 3 m² i mellometasje via baktrapp.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



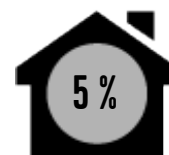
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom 1 med adkomst fra soverom 1.		Ventilasjon	8	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Baderom 2 med adkomst fra entré.		Overflater gulv	8	Kr 10 000-20 000.
		Ventilasjon	9	
Kjøkken - Med delvis åpen løsning mot spisestue.		Overflater gulv	9	
		Ventilasjon	9	
Øvrige rom - 2. etasje.		Vannrør	9	
		Overflater vegger	10	
Etasjeskiller - 2. etasje.		Innerdører	10	
		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Brann		Brannslukkingsutstyr	12	Kr 0-600.

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 etasje.	144			144	4
	Entré, to bad, spisestue, stue, kjøkken, omkleddingsrom og to soverom.				Balkong.
Mellometasje.		3		3	3
		Bod.			Balkong.
Kjeller.		14		14	
		Bod.			
SUM	144	17		161	7
Total bruksareal: 161 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 144 m² P-ROM.

Balkong i 2 etasje oppmålt til 4 m² (TBA).

Balkong i mellometasje oppmålt til 3 m² (TBA).

Leiligheten disponerer en bod på 3 m² i mellometasje samt en kjellerbod på 14 m² (BRA-e).




Rapport

Våtrom - Baderom 1 med adkomst fra soverom 1.

Baderom rehabilitert i 2012. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling i lysmalt flate med downlights og integrerte høytalere. Vegghengt baderomsinnredning med glatte lyse fronter. Benkeplate av heltre. To ovenpåliggende servanter med ett-greps armatur. Speilskap og stikkontakter på vegg over servanter. Innebygget badekar med ovenpåliggende glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med systernekasse. Vannrør av typen plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner




 TG 2	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluk/avløpsrør under badekar er utilfredsstillende.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 6 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 3	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom er stedvis løsnet fra underlaget er svekket mot ytre påvirkninger. Gulvfliser bør utbedres. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000-20 000.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det ble med fuktindikasjonsinstrument utført overflatemåling stedvis på veggflater i dusjsone, og det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Våtrom - Baderom 2 med adkomst fra entré.

Baderom rehabilitert i 2012. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling i lysmalt slett flate med downlights og integrerte høytalere. Gulvstående servantinnredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med to-greps armatur. Speil på vegg over servant. Dusjnische med glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av typen forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonsone kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 26 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Det er registrert riss i en gulvflis foran toalett. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det ble med fuktindikasjoninstrument utført overflatemåling stedvis på veggflater i dusjonsone, og det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Kjøkken - Med delvis åpen løsning mot spisestue.

Gulvflater belagt med beiset en-stavs parkett. Malte slette veggflater. Himling i lysmalt slett flate med downlights og integrerte høytalere. Kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte lyse fronter. Benkeplater av steinmateriale. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur og uttrekk/spylefunksjon. Flislagt på vegg over kjøkkenbenker. Benkeskapbelysning og stikkontakter. Integrerte hvitevarer. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskemaskin og to kjøleskap med frysedel. Ventilator med kullfilter. Peisinnstans med glassdører. Vannrør av typen plastrør. Synlige avløpsrør av plast.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

	Overflater gulv	Gulvoverflater har stedvis noe slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
 TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom - 2. etasje.

Gulvflater belagt med beiset en-stavs parkett. Veggflater i malte slette flater. Himling med lysmalt slett flate og downlights i entré. Himlinger med malte slette flater, downlights og integrerte høyttalere i soverommene. Himlinger i spisestue og stue med lysmalte slette flater, stukkaturer og rosetter. Profilerede innerdører. To-fløyet innerdør mellom stue og soverom 2. Garderobeskap i entré, soverommene og i omkleddingsrom. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra baderommene.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Overflater vegger	Det er registrert skade i overflatemateriale på vegg ved garderobeskap i soverom 2. Det er registrert horisontalt riss på veggflater på veggbufe i soverom 1. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved baderom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes. To-fløyet dør ved soverom 2/stue trenger justering i lukkefunksjon.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Stue

Peisinnstans av stål, støpejern og glass med skyvbare glassdører.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Ildsteder inne i boligen


Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Kjøkken.

Peisinnstans av stål, støpejern og glass med skyvbare glassdører.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 2. etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entré og kjøkken.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 20 mm i kjøkken. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	-----------------	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

To stk varmtvannsberedere på ca 120 liter (ukjent årstall), montert i vegg over garderobeskap mellom badetrom 1 og omkleddingsrom. Vannrør av typen rør-i-rør system, plastrør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Inspeksjonsluke for fordelerstamme vannrør og stoppekraner, samt inspeksjonsluke for varmtvannsberedere montert i vegg i omkleddingsrom. Ventilator med mekanisk avtrekk montert i kjøkken. Avtrekksventiler med mekanisk avtrekk montert i badetrommene. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

<h3> TG 2</h3>	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Det er ikke montert lekkasjestopper for å stoppe eventuelle lekkasjer fra varmtvannsberedere. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.
--	--	--

<h3> TGIU</h3>	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
--	-----------	---

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i leiligheten. Takhøyder i entré og kjøkken oppmålt til 3,08 meter. Badetrommene 2,93 meter. Stue og spisestue 3,20 meter. Omkleddingsrom 3,00 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler montert i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.


Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei.


Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

<h3> TG 2</h3>	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger ikke kursfortegnelse eller oversikt over antall sikringer. Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	--	---

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

 **TG 3** Brannsløkkingsutstyr

Brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Brannslukningsutstyr må fornyes/vedlikeholdes. Sjablommessig prisanslag: kr 0-600.
--

Dører og vinduer


Profilert to-fløyet entrédør med glassfelt og sikkerhetslås. Ytterdør til baktrapp og bod i mellometasje med slett flate. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 2012.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Takvinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong ved spisestue.

Utgang fra spisestue til vest-vendt balkong på ca 4 m². Gulvflate av betong/murkonstruksjoner belagt med platheller. Rekkverk av metall og treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,00 meter.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

 Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Treverket på rekkverk har slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong ved trapperom/mellometasje.

Utgang fra bod til øst-vendt balkong på ca 3 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyden målt til ca 1,00 meter.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

 Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Terrassebord har slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 29.09.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i badrom 1.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i badrom 2.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Vinderen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240155
Adresse	Bjørn Farmanns gate 7		
Postnr.	0271	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Til nå <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Anna	Etternavn	Starberg
Selger 2 Fornavn	Tom Egil	Etternavn	Starberg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar Det var tett i kjøkkenavløp.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Høytrykks-Vakta Oslo

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Spyling, juni 2024

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Det er satt ut rottegift i kjeller.

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Nabolagsprofil

Bjørn Farmanns gate 7 - vurdert av 299 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Skillebekk Linje 13	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Frogner kirke Linje 30, 31	8 min 🚶 0.7 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 🚶 1.7 km
🚶 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 🚶 1.7 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚶 6.4 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	26 min 🚶 2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	13 min 🚶 1 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	15 min 🚶 1.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

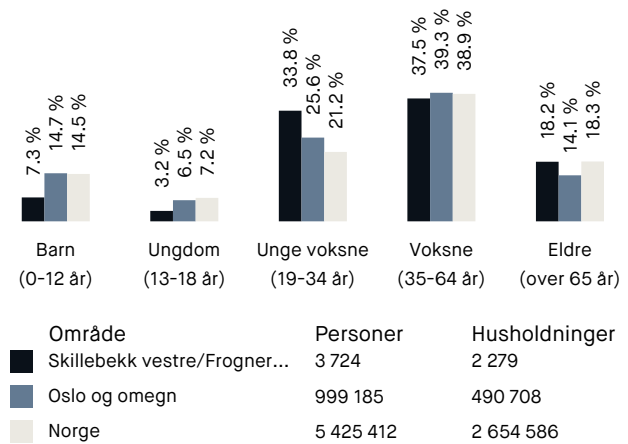
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Egen bil

Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

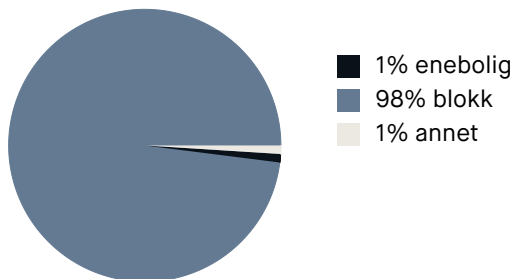
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

🏀 Trafotaket streetbasketanlegg Ballspill	11 min 🚶 0.8 km
🏀 Reichweins plass balløkke Ballspill	12 min 🚶 0.9 km
🚶 SATS Solli plass	10 min 🚶
🚶 Studio Jobbsprek	16 min 🚶

Boligmasse



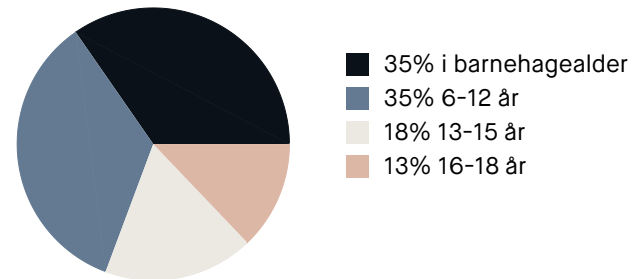
«Her har man Oslofjorden bare noen steinkast unna og bylivet rett rundt hjørnet. Elsker Skillebekk»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Aker Brygge	15 min 🚶
📍 Vitusapotek Fredrik Stangs gate	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 57%

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

Sivilstand

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





Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2066

Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 17:00 og lukker 24. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2066>

Det holdes også et frivillig møte 21. mai kl. 19:00 , Bjørn Farmannsgate 7, 3. etg.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Godkjenning av tilbud fra Firesafe
5. Godkjenning av egenandel for å dekke opp overskytende beløp

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Frederik Geiner

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anders Barstad Gjeruldsen og Mariann Urnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Godkjenning av tilbud fra Firesafe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har fått inn tilbud fra Firesafe på ferdigstilling av brannsikring av BF 7 iht pålegg fra Oslo kommune. Tilbudet står til 26. april og innebefatter følgende:

Gipse skille ned til kjeller fra trapperom. Kr. 32.500.- x. 2 er kr. 65.000.-

Brannvinduer i trapperom pga hjørnesmitte. Kr. 394.992.- inkl mont i feb 2025

I tillegg kommer opprigging på kr 50.000 og antatt ca kr 2500 (2t) for søknader til rette instanser i kommunen.- Totalt inklusive moms kr 635 490. Prisen kan øke dersom det oppdages gammel veggpuss, eller dårlig innfestning for dører og vinduer, som sprekker eller raser ned.

Styret anbefaler at vi aksepterer tilbudet fra Firesafe slik at vi får avsluttet pålegget fra Oslo kommune.

Forslag til vedtak

Tilbudet fra Firesafe aksepteres.

Sak 5

Godkjenning av egenandel for å dekke opp overskytende beløp

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet vil ikke ha nok egenkapital til å dekke regningen fra Firesafe. Antatt overskytende beløp er ca kr 550 000 kr. Det er dyrt med lån for sameier sammenlignet med hva den enkelte kan forvente å oppnå som privatperson med sikkerhet i egen bolig. Vi har dessuten høye månedlige kostnader som det er. Styret anbefaler derfor at vi betaler overskytende beløp som en engangssum. Siden oppdraget først gjennomføres i februar neste år, vil den enkelte eier ha god varsling til enten å spare opp eller belåne beløpet. Styret kommer tilbake før møtet med en oppdatert vurdering på hva de enkelte eierne antas å måtte legge ut.

Forslag til vedtak

Eierne betaler egenandel iht fordelingsbrøk/BF 7 for det beløp som overskyter tilgjengelig egenkapital.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 2066 Selskapsnavn: Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jan Frederik Geiner

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Barstad Gjeruldsen og Mariann Urnes er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Godkjenning av tilbud fra Firesafe

Tilbudet fra Firesafe aksepteres.

For

Mot

Sak 5 Godkjenning av egenandel for å dekke opp overskytende beløp

Eierne betaler egenandel iht fordelingsbrøk/BF 7 for det beløp som overskyter tilgjengelig egenkapital.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BJØRN FARMANNS GT. 7

1. INNLEDNING

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

2. OVERDRAGELSE OG FREMLEIE AV LEILIGHETER

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

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

3. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene.

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

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

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

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

4. FELLESAREALER

Utgangsdører skal holdes låst hele døgnet.

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

Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten.

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

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

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

5. SØPPEL

Husholdningsavfall som kastes i søppelhusene må være forsvarlig innpakket.

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

6. SKILTING

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

7. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Hunder skal alltid holdes i bånd.

8. BRUK AV FELLESROM

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

c:\BF7\Husordensregler2007

Til leieboere i Bjørn Farmannsgate 7

Skillebekk, feb 2009

Vi minner om husreglene og presiserer:

1. Høy musikk skal generelt ikke spilles etter klokken 23.00
2. Det **skal** sendes ut nabovarsel dersom man arrangerer fest. Det er så lytt i gården at naboene blir plaget dersom det er bråk/festing.
3. Når man har gjester, er det leieboers ansvar å sørge for:
 - a. At gjestene ikke bråker/støyer i oppgangen
 - b. At ikke glass/flasker tas med ut/settes igjen utenfor inngangen eller i oppgangen
 - c. At det **aldri** røykes i oppgangen eller baktrapp (skummel brannfelle)
4. Husk at døren til baktrappen ut i bakgården **alltid** skal være låst. Dette av sikkerhetshensyn ift innbrudd og brann.
5. Det skal ikke lagres saker og ting (eks. sykler, ski etc) i oppgang eller baktrapp. Barnevogn kan settes under trappen.

For øvrig vises det til sameiets husordensregler.

Vennlig hilsen

Styret i BF7



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2066

Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. juni kl. 09:00 og lukker 20. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2066>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte
5. Fristilling av styret til å velge beste tilbud for brannsikring
6. Tilbakestilling til 2023-nivå av honorarer til styret for 2024.

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Jan Frederik Geiner er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anders Gjeruldsen og Mariann Urnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

Styret anbefaler at Anna velges inn i styret etter Anders.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Östgren

Anna har sagt seg villig til å stille som styremedlem. Hun har betydelig erfaring fra styrearbeid.

Sak 5

Fristilling av styret til å velge beste tilbud for brannsikring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Styret ble fristilt i valg av leverandør til brannsikring.

Sak 6

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Samlet styrehonorar for 2024 ble satt til 30.000 kr.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 17.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.06.24

Selskapsnummer: 2066 Selskapsnavn: Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jan Frederik Geiner er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Gjeruldsen og Mariann Urnes er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Anna Östgren

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

Styret ble fristilt i valg av leverandør til brannsikring.

For

Mot

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

Samlet styrehonorar for 2024 ble satt til 30.000 kr.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

Digitalt årsmøte avholdes 25. januar - 28. januar 2024

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. januar kl. 09:00 og lukker 28. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2066>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Hei alle,

Sameiet er heldige at Jan Frederik Geiner har valgt å stille som styreleder for 2024. Vi kan ikke endre årsmøtet nå, og har derfor valgt å sende ut ekstraordinært årsmøtet for da to saker:

- Valg av styret

- Budsjett (Likt som det ordinære med oppdater post for styrehonorarer)

Dere kan derfor stemme mot eller blankt på forslagene om styret og budsjett i det ordinære styremøtet, og stemme på dem i det ekstraordinære.

Beklager at dette blir noe rotete, men styret har allerede brukt mye tid på planlegging av årsmøtet og sendte ut om å få forslag allerede i desember. Håper derfor dere viser forståelse for at det blir litt ekstra arbeid og må stemmes to ganger.

Det digitale møtes avholdes fortsatt tirsdag kl 20.

Mvh

Styret Bjørn Farmanns gate 7

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte
5. Oppdatert budsjett

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder kan lede møtet

Forslag til vedtak

Anders Barstad Gjeruldsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Mariann Urnes og Victoria Svahn

Forslag til vedtak

Mariann Urnes og Victoria Svahn er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Formålet er å velge styre for å drifte bygården i 2024.

Innstilling

Styret er veldig takknemlig for at Jan Frederik Geiner ønsker ta på seg ansvaret som styreleder for 2024, og anbefaler at han blir valgt som styreleder.

Styret anbefaler videre at prioriteres at eiere som bor i sameiet er styremedlemmer, slik at de kan hjelpe med praktiske gjøremål, gjennomføre pålagte internkontroller, møte fagpersoner ved behov, osv. I tillegg ønsker styret å sikre kontinuitet i styrearbeidet, og anbefaler derfor at Mariann Urnes og Anders Barstad Gjeruldsen velges som styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Frederik Geiner
Nåværende styre er veldig fornøyd med at Jan Frederik stiller, og tro han vil være en meget god styreleder for sameiet.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Barstad Gjeruldsen
Har vært styremedlem i et år og styreleder i 2023, og har derfor hatt kontakt med Firesafe og Telenor om arbeidet i 2024 og har best kunnskap til bruk av Obos Styrerommet som kan være fordelaktig og videreføre til neste styreleder.
Anders stiller med forbehold om at han kun ønsker å fortsette hvis Mariann og blir valgt som styremedlem.
- Anna Östgreng
Har vært seksjonseier i bygården over flere år, og har tidligere erfaring fra å sitte i styret.
- Mariann Urnes
Mariann har tatt stort ansvar for hele bygården siden hun flyttet inn i 2020, og har vært pådriver for profesjonalisering av styrearbeidet og opprydning av hvordan bygården driftes.

Sak 5

Oppdatert budsjett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Budsjett er likt som ved det ordinære årsmøtet, men postet for styrehonorærer er oppdatert til at vi nå har fått intern kandidat.

Styrets innstilling

Godkjenne budsjettet

Forslag til vedtak
Budsjettet for 2024

Vedlegg

1. Budsjett2024-BF7.pdf

1a: SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7, Budsjett 2

	Budsjett			
DRIFTSINNEKTER:				
FELLESKOSTNADER	908 221			
ANDRE INNEKTER	0			
SUM INNEKTER	908 221			
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	5 875	* Arbeidsgiveravgift på styremedlemmer, må økes hvis det blir intern styreleder		
STYREHONORAR	25 000	* 15k til styreleder og 5 k per styremedlem		
FORRETNINGSFØRERHONORAR	30 379			
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	0			
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	200 000	* Inkluderer 95000 kr for utført arbeid på elektriskanlegg høst 2023		
FORSIKRINGER	75 555			
KOMMUNALE AVGIFTER	205 200			
ENERGI / FYRING	17 000			
TV-ANLEGG/BREDBÅND	75 528	572,18 ** per enhet frem til bytte til telenor i juli		
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	15 000			
SUM DRIFTSKOSTNADER	649 537			
FINANSINNEKT/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	0			
FINANSKOSTNADER	-162 392			
Nedbetaling lån	96 292			
Seksjon	Navn	Eierandel (%)	Fellesutgifter totalt (kr)	Fellesutgifter per måned (kr)
	1 Østereng/Svahn	12	106789	8899
	2 Jørgensen/Karlsen	7,75	71400	5950
	3 Starberg	12	106789	8899
	4 Leversen/Lindbach	8,56	78145	6512
	5 Geiner	12	106789	8899
	6 Lund	8,56	78145	6512
	7 Østgren	12	106789	8899
	8 Urnes/Kolstad	8,56	78145	6512
	12 Bødal/Gjeruldsen	5,97	56578	4715
	13 TEB AS	5,9	55995	4666
	14 Fjelstad	6,7	62657	5221

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 25.01.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.01.24

Selskapsnummer: 2066 Selskapsnavn: Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Barstad Gjeruldsen

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mariann Urnes og Victoria Svahn er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jan Frederik Geiner

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Anders Barstad Gjeruldsen

Anna Östgrend

Mariann Urnes

Sak 5 Oppdatert budsjett

Budsjettet for 2024

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Årsmøte 2024

Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

Digitalt årsmøte avholdes 23. januar - 27. januar 2024

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. januar kl. 09:00 og lukker 27. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2066>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 23. januar kl. 09:00.

Det holdes også et frivillig møte 23. januar kl. 09:00 , Digitalt.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Gjennomføring av gjenstående brannsikringsarbeider
8. Budsjett
9. Ventilasjon
10. Oppsummering året 2023

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder kan være møteleder

Forslag til vedtak

Anders Barstad Gjeruldsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Mariann Urnes og Victoria Svahn

Forslag til vedtak

Mariann Urnes og Victoria Svahn er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Cantor 2066 2023 12-3.pdf

2. Cantor 2066 2023 12-4.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styremedlemmer foreslås satt til kr 5000. Hvis internstyreleder 15000.

Endelig tilbud på eksternstyreleder er ikke mottatt enda, hvis ekstern styreleder blir valgt vil budsjettet bli justert etter det.

Styrets innstilling

Ingen har ønsket eller hatt mulighet til å stille som styreleder, og styret anbefaler derfor at tilbudet på ekstern styreleder blir godkjent og at styremedlemmene mottar 5000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 5000 kr/ per styrmedlem (10000 kr totalt) og godta tilbud på ekstern styreleder

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valg av styre for sameiet 2024

Innstilling

Hvis ingen melder seg anbefaler styret ekstern kandidat til styreleder.

Styret anbefaler at Jan Frederik Geiner blir med som styremedlem sammen med Mariann Urnes, slik at begge styremedlemmene bor i bygget og vi får kontinuitet med Mariann.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ekstern Kandidat

Styret har henvendt seg til Agio Forvaltning for tilbud om ekstern styreleder. Endelig tilbud er ikke mottatt enda.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Barstad Gjeruldsen
- Anna Östgren
- Jan Frederik Geiner
- Mariann Urnes

Sittet i styret over tid og har vært styreleder

Sak 7

Gjennomføring av gjenstående brannsikringsarbeider

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har overtid måtte gjennomføre brannsikringstiltak etter pålegg fra Oslo Kommune. Styret har derfor hentet inn tilbud fra Firesafe om å utføre resterende arbeider, da legge gipsplater på undersiden av trapp ned til kjeller og bytte ut vinduer i trappeoppgangen.

Styret har vært i dialog med Firesafe over tid, og de er behjelpelige med å finne en fremdriftsplan som vil fungere for sameiet. Styret har planlagt for at man godkjenner tilbudet og utfører gipsing av trapp i 2024 og bytter vinduer i 2025.

Arbeid med gips er lagt inn i budsjett for 2024, men finansiering av vinduer må avgjøre av styret i 2024 for 2025.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å godkjenne tilbudet,

Forslag til vedtak

Godkjenne tilbudet fra Firesafe, og dele opp arbeidet slik at det blir gjennomført i 2024 og 2025.

Vedlegg

3. 190123_Björn Farmanns gate 7 - Branntekn tilstuvurd Ullerud 2019-01 Sign.pdf

4. Tiltaksliste - Björn Farmanns gate 7.pdf

5. Tilbud_Firesafe.pdf

Sak 8

Budsjett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til budsjett for 2024, posten for styrehonorar vil avhenge av tilbud på ekstern styreleder

Styrets innstilling

Styret anbefaler å godkjenne budsjett

Forslag til vedtak

Godkjenner budsjettet for 2024

Vedlegg

6. Budsjett2024-BF7.pdf

Sak 9

Ventilasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Aktiv Ventilasjonsrens var på befaring i høst og laget en rapport på status i alle leiligheter og i bygget generelt.

Oppsummert var anbefalingen:

-De anbefaler at de som har bad med ventil til ventilasjonskanaler på taket kobler til elektrisk baderomsvifte på disse.

- Når det gjelder kjøkken har de fleste ok løsninger med kullfilter, mens noen har koblet seg på luftkanaler som ikke er i tråd med lovlige forskrifter.

- De fleste leilighetene mangler dog ventilasjon fra vinduer, som kan gi undertrykk og derfor dårligere ventilasjon. Det anbefales derfor at de med god løsning(elektriskbaderomsvifte tilkoblet

luftekanal og kullfilter på kjøkkenet) vurderer å koble til vindusventiler (som en enkel spalteventil) og la disse stå åpne.

Styrets innstilling

Alle utbedrer sin ventilasjon i tråd etter rådene i rapporten fra Aktiv Ventilasjonrens. De som har betydelige utbedringer som må gjennomføres og spørsmål i forhold til dette, bes ta kontakt med styre for å finne en god løsning på hvordan og når utbedringen må ha vært gjort.

Forslag til vedtak

Alle leiligheter tar selv ansvar for at ventilasjonen er tilfredstillende.

Vedlegg

7. Rapport - Befaring-feilsøk (2).pdf

Sak 10

Oppsummering året 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I løpet av året har samleiet hatt kontroll av ventilasjonen i bygget, ref punkt 8.

Kontroll av elektrisk anlegg avdekket store mangler, og styret valgte i samråd med selskapet å utbedre det elektriske. Det skal nå være i forskriftmessig stand, og de nye LED-lampene skal ha en levetid på minimum 15 år.

NorBrann har gjennomført kontroll av brannsikringsystemet og det fungerer som det skal.

Utover dette minner vi nye og «gamle» eiere av leilighetene i BF7 om at vi alle er pålagte å være vitne om våre vedtekter, samt overholde våre husordensregler (vedlegg). Supert om alle kan lese igjennom, og vi tar imot innspill om noe er uklart eller bør oppdateres.

NB vi har så langt klart oss uten vaktmester i bygget, så vi setter kjempepris på den «dugnadsånd» videre som vi har sett i 2023! Dette innebærer rydding av fellesareal, kosting i baktrapper, søppelhåndtering i tråd med god moral etc.

Forslag til vedtak

Oppsummering av året

Vedlegg

8. 272 Vedtekter:1874753224775871 (1).pdf

9. 271 Husordensregler:1874753224775870.pdf

10. Avtalevedlegg - Frihet.pdf

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7

År: 2023 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Hittil i år			
	Virkelig	Budsjett	Avvik	
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	725 601	0	725 601	
ANDRE INNTEKTER	0	0	0	
SUM INNTEKTER	725 601	0	725 601	
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-7 050	0	-7 050	
STYREHONORAR	-30 000	0	-30 000	
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-28 850	0	-28 850	
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-4 313	0	-4 313	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-143 524	0	-143 524	
FORSIKRINGER	-68 686	0	-68 686	
KOMMUNALE AVGIFTER	-170 477	0	-170 477	
ENERGI / FYRING	-17 631	0	-17 631	
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-72 062	0	-72 062	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 972	0	-8 972	
SUM DRIFTSKOSTNADER	-551 564	0	-551 564	
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	174 037	0	174 037	
DRIFTSRESULTAT:	174 037	0	174 037	
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	487	0	487	
FINANSKOSTNADER	-151 283	0	-151 283	
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-150 796	0	-150 796	
RESULTAT	23 241	0	23 241	

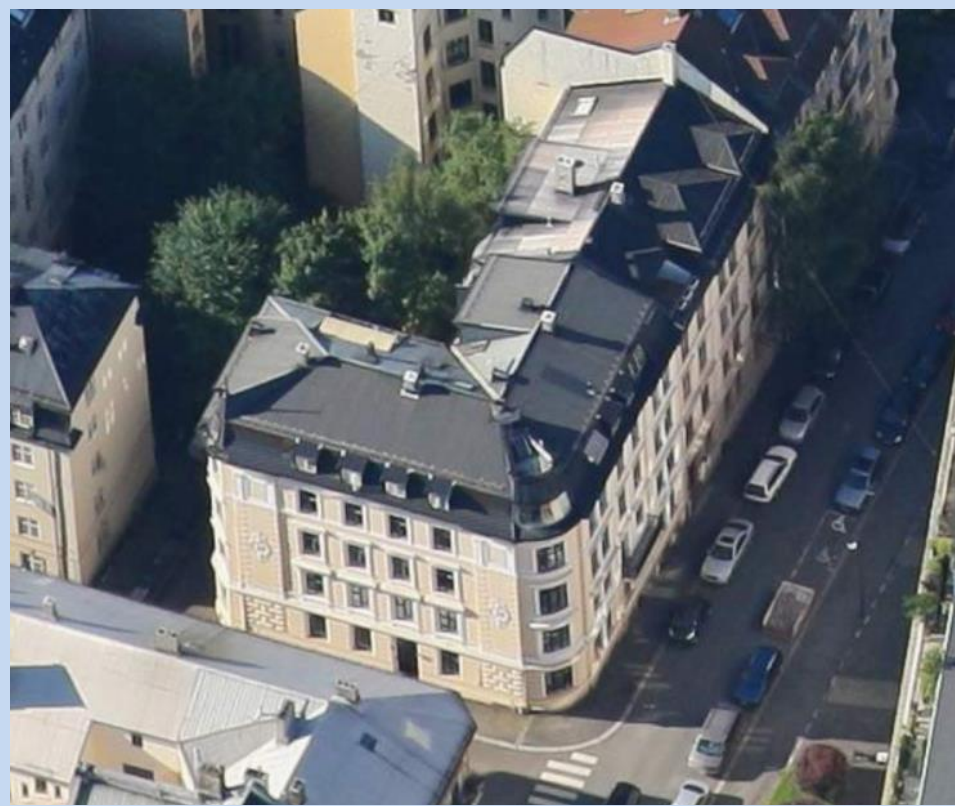
Hele året	Fjoråret	Neste år
Budsjett	Virkelig	Budsjett
0	679 990	0
0	3	0
0	679 993	0
0	0	0
0	-20 000	0
0	-29 870	0
0	-8 970	0
0	-28 920	0
0	-63 077	0
0	-144 199	0
0	-20 575	0
0	-5 134	0
0	-35 267	0
0	-356 012	0
0	323 982	0
0	323 982	0
0	438	0
0	-108 449	0
0	-108 011	0
0	215 970	0

SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7


År: 2023 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
LEIERESTANSER	123	329	329
FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	2 074	82 902	82 902
DRIFTSKONTO I OBOS-BANKEN	35 072	70 775	70 775
INNESTÅENDE BANK	36 194	36 274	36 274
SUM OMLØPSMIDLER	73 464	190 281	190 281
SUM EIENDELER	73 464	190 281	190 281
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
UDEKKET TAP	-2 210 297	-2 210 297	-2 210 297
ANNEN EGENKAPITAL	23 241	0	0
SUM EGENKAPITAL	-2 187 056	-2 210 297	-2 210 297
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
PANT- OG GJELDSBREV LÅN	2 228 802	2 321 542	2 321 542
SUM LANGSIKTIG GJELD	2 228 802	2 321 542	2 321 542
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDDSLIE	11 540	9 704	9 704
LEVERANDØRGJELD	-22 446	8 880	8 880
PÅLØPNE RENTER	27 192	22 175	22 175
PÅLØPNE AVDRAG	15 432	17 399	17 399
PÅLØPTE KOSTNADER	0	878	878
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	0	20 000	20 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	31 718	79 036	79 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 464	190 281	190 281
PANTSTILLELSE			
GARANTIANSVAR			

Tilstandsvurdering



Bjørn Farmanns gate 7, Oslo

Rapport skrevet av	Sign.	Rev.	Dato
Kjell A. Thune Brannrådgiver			21.01.2019

Rapporten kontrollert av	Sign.	Rev.	Dato
Anthony Johansen Brannrådgiver			21.01.2019

1 Generelle opplysninger

Prosjekt/adresse	Bjørn Farmanns gate 7 - 0271 Oslo
Gårds- og bruksnummer	211 / 6
Oppdragsgiver	Sameiet Bjørn Farmanns gate 7
Adresse	Bjørn Farmanns gate 7, 0271 Oslo
Kontaktperson	Henrik Thoresen - henrik.thoresen@felleskjopet.no
Prosj.nr.	2018.521-BFG07

2 Informasjon om bygget

Bruksområde	Bolig
Antall etasjer	5 etasjer inkl. innredet loft til bolig + kjeller
Antall trapperom	3 trapperom type Tr1
Grunnflate	Oppgitt å være ca. 250 m ²
Byggeår	1890-92
Bruksendring	1983: Innredning av loft til 3 boenheter
Brannalarm	Nei
Sprinkling	Nei
Røykventilering	Ja, vinduer i trapperom
Ledesystem	Nei
Stigeledning	Nei
Risikoklasse (§11-2)	RKL4 (bolig), RKL2 (boder/lager kjeller)
Brannklasse (§11-3)	BKL3

Eiendommen er en eldre murgård som er oppført i 1890, og er på Byantikvarens gule liste. Bygget er en boligbygning med 11 boenheter. Alle boenheter har tilgang til to trapperom/rømningsveier; hoved trapperom og én av baktrappene. Kun baktrapper har tilgang til kjeller, hvor det er boder. Loft ble ominnredet til 3 boenheter i byggesak i 1983.

Bygningen Bjørn Farmanns gate 7 er en hjørnebygning som er sammenhengende med nabobygning Bjørn Farmanns gate 3, og står relativt tett mot nabobygning Gabels gate 4B. Det er brannvegg mot naboeiendommene bestående av teglstein, som erfaringsmessig er tilfredsstillende på slike murgårder.

Bygningen er i hovedsak oppført med ubrennbare yttervegger av tegl. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag (stubbelloft) med diverse kledninger som vanlig for byggeåret.

Pipeløp er i bruk. Det er opplyst at alle pipeløp ble rehabilitert i 2014.

El-anlegget er ikke vurdert, det var usikkerhet knyttet til når anlegget sist ble kontrollert. Det anbefales at det utføres internkontroll - termografering.

Innhold

1	GENERELLE OPPLYSNINGER	2
2	INFORMASJON OM BYGGET	2
3	SAMMENDRAG	4
4	GRUNNLAG FOR RAPPORTEN	4
5	FORSKRIFTSKRAV OG BRANNTEKNIISK TILSTAND OG VURDERING	5
5.1	RØMNING	6
5.2	BRANNCELLEBEGRÆNSENDE KONSTRUKSJONER	6
5.2.1	Vegger	6
5.2.2	Dører	7
5.2.3	Vinduer i innvendig hjørne	8
5.2.4	Trappeløp	8
5.2.5	Etasjeskillere	8
5.2.6	Fasade	9
5.3	BRANNTEKNIISKE TILTAK	9
5.3.1	Brannalarmanlegg/røykvarslere	9
5.3.2	Sprinkleranlegg	9
5.3.3	Slokkeutstyr	10
5.3.4	Røykventilasjon	10
5.3.5	Ledesystem	10
5.4	ORGANISATORISKE TILTAK	10
5.5	ANDRE FORHOLD	10
6	BILDESERIE	11
7	TILTAKSPLAN	13
7.1	TILTAK	13
7.2	TILTAK INNEN 5 ÅR	15

3 Sammendrag

Bjørn Farmanns gate 7 har behov for å gjennomføre visse oppgraderende tiltak for at brannsikkerheten skal bli forsvarlig i forhold til forebyggendeforskriften.

Bygningen har et originalt preg for 1890 gårder, hvor det i nyere tid er utført brannteknisk tiltak primært knyttet til innredning av boenheter på loft i nyere tid (1983). Det må derfor gjennomføres flere branntekniske tiltak for at bygget skal tilfredsstillende gjeldende brannkrav.

Det ble registrert svekkelser på branncellebegrensende konstruksjoner både i trapperommene (rømningsveier), og i kjelleretasje, blant annet konstruksjoner med for lav brannmotstand som vegger, dører, vinduer og himlinger. Det er også registrert flere gjennomføringer av kabler og rør i branncellebegrensende konstruksjoner som ikke er tilfredsstillende branntettet.

Det vurderes at det må monteres et felles brannalarmanlegg for å kompensere for visse svekkelser i bygningen. Anlegget må dekke hele bygget, med detektorer montert i hver boenhet, i trapperommene, og i kjelleretasjen. Et slikt brannalarmanlegg vil sikre rask varsling med hensyn til personsikkerheten, og sikre rask innsats fra brannvesenet på stedet.

Alle tiltak som utbedres, må dokumenteres er utført i henhold til gjeldende regler vedr. produkter og detaljløsninger.

4 Grunnlag for rapporten

Rapporten er utarbeidet med bakgrunn i at Sameiet Bjørn Farmanns gate 7 hadde branntilsyn 24.05.2018, hvor brannvesenet påpekte avvik vedr. bygningstekniske svakheter ved bygget, og har satt krav til at det må gjennomføres en brannteknisk tilstandsvurdering av bygningen.

Det er gjennomført en befaring av fellesareal (trapperom, kjeller og uteareal), samt stikkprøver i to boenheter i 5.etasje og én i 2.etasje.

Konstruksjoner ble ikke åpnet, slik at eventuelle skjulte feil og mangler ikke kunne avdekkes, som f.eks. ved innervegger og etasjeskiller mellom boenhetene.

Eiendommen kommer under kategorien "1890 gårder", og i henhold til lokal forskrift kan brannvesenet føre tilsyn i 1890 gårder, og pålegge eier (sameiet) oppgradering av sikkerhetsnivået i bygningen.

Rapporten har som hensikt å vurdere om brannsikkerheten er ivaretatt i forhold til ytelseskrav og løsninger, som følger av krav i lov og forskrift for sikkerhetsnivået i eldre bygninger. Videre vurderes om tilstanden på bygningsdeler og branntekniske installasjoner er tilfredsstillende ut fra forventet vedlikehold og utskiftninger.

Tiltaksplan har med forslag til tiltak, kostnadsestimat og en anbefalt prioritering for gjennomføring.

5 Forskriftskrav og brannteknisk tilstand og vurdering

Det er Forskrift om brannforebygging ("Forebyggendeforskriften") som ligger til grunn for vurderingene i rapporten og vi henviser til dennes § 8 som angir krav om at:

"Eier av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15.november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor praktisk og økonomisk forsvarlig ramme"

Der hvor ytelseskrav / pre aksepterte løsninger vurderes å ikke passe, eller ligger utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme, dokumenteres alternative løsninger som er tilfredsstillende, evt. ved henvisning til anerkjente og dokumenterte løsninger eller analyse.

Rapporten vil etter nødvendige utbedringer være en dokumentasjon på at brannsikkerheten ved eiendommen er ivaretatt, samt være retningsgivende for fremtidig regelmessig kontroll, vedlikehold og utbedringer.

Noen av tiltakene kan være søknadspliktige og vil da måtte utføres etter byggteknisk forskrift (TEK17).

Følgende lov-, forskrift og byggforsk blader er tatt med i vurderingen:

- Byggeforskrift av 1.1.1985 (BF85)
- Veiledning til forskrift om brannforebygging av 28.12.2015, versjon 1.0
- Byggforskserien 720.315, Brannteknisk utbedring av murgårder fra perioden 1870-1940 (BFS)
- Byggforskserien 720.306, Brannteknisk tilstandsanalyse Nivå 1 (BFS)
- Veiledning – tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap av 21.04.2017 (versjon 1.0)
- Norsk standard NS-EN 54 – Brannalarmanlegg

5.1 Rømning

Beskrivelse:

Bygningen har 3 trapperom. Alle boenheter i 1-5.etasje har tilgang til 2 trapperom; hoved trapperom og én av de to baktrappene. 10 av 11 boenheter har dører direkte til begge trapperom (type Tr1).

Én boenhet på loft (5.etg) har i tillegg til dør ut til hoved trapperom, en rømningsdør på bad inn til entré i boenhet vis-a-vis, hvor det kan rømmes videre ut på nabo-boenhetens balkong og derfra videre inn til baktrapp.

Hoved trapperom går fra 5.etasje (loftsetasje) og ned til 1.etasje, med utgangsdører i 1.etasje ut mot Eivind Astrups gate. Begge baktrapper går fra 5.etasje (loftsetasje) og ned til kjelleretasje, med utgangsdører i 1.etasje mot bakgård, hvor det er åpen passasje ut til Eivind Astrups gate.

Brannvesenet har tilgang med stigebil fra gateplan, og tilgang med manuelle stiger i bakgården (opptil 4. etasje). Leilighetene i 5. etasje har vinduer ut mot gate, som er tilgjengelig for brannvesenets stigebil.

Rømningsveier vurderes være ivaretatt i forhold til BF85.

Avvik 1:

På befaring ble det avdekket at det oppbevares brennbart materiale i baktrappene. Lagring av brennbart i rømningsveier/trapperom kan være til hinder for rask og sikker rømning, samt rednings- og sløkkearbeid. Rømningsveiene skal til enhver tid være frie for hindringer og brennbart materiale. Det må etableres rutiner og instruksjoner for å ivareta rømningssikkerheten for beboerne. Dette må sees opp mot punkt 5.4.

5.2 Branncellebegrensende konstruksjoner

Følgende branncelleinndeling gjelder i bygget:

- Trapperom (rømningsvei)
- Boenheter
- Kjellerlokale
- Boder (i baktrapper)

Branncelleinndelingen i bygningen er generelt god.

Kravet til brannskiller er A60 ifølge BF85, men det er gitt aksept for brannmotstand **B60** i eldre murgårder ifølge Byggforskserien.

5.2.1 Vegger

Beskrivelse:

Brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Det er gjennomført stikkprøver av vegger mellom trapperommene og boenheter, boder og kjeller. Trapperoms vegger består av murpuss på teglstein.

Kjelleretasjen er skilt ut fra baktrappene med 1 lag gips utenpå panelvegg ut mot trapperom i 1.etasje. Underside tretrapp mot kjeller er ikke isolert eller kledd med gips. Underside trappeavsats 1.etasje er kledd på underside med trepanel. Løsningen er ikke tilfredsstillende utført.

Over dørene til boenheter i hoved trapperom 1.-4.etasje er det glassfelt.

I hoved trapperom er det vinduer inn mot boenheter i 1.-4.etasje. Det er uklart hvorvidt noen av vinduene er kledd igjen på baksiden, det var synlig lys fra innsiden i ett av vinduene.

Kravet til brannmotstand på vegger er B60. Krav på kledning i trapperom er K₂10 A2-s1,d0 (K1-A) og overflater er B-s1,d0 (In1).

Avvik 2:

Brannskiller mellom kjeller og trapperom i 1.etasje (gjelder i begge baktrapper) må brannsikres slik at veggpartier får brannmotstand EI60 [B60]. Trevegg må erstattes av brannskille med gips 13mm på begge sider, med ubrennbar isolasjon min. 7 cm. Underside smijertrapp isoleres og kles med dobbel gips 13 mm. I tillegg må alt synlig treverk kles med gips. Det er viktig at alle flater mellom kjelleretasje og trapperom kles tilfredsstillende med gips, uten sprekker og svekkelser.

Avvik 3:

Glassfelter over dører til boenheter i hoved trapperom må brannsikres slik at veggpartiene over dører får brannmotstand EI60 [B60]. Dette kan utføres ved at det utenpå glassfeltet, evt. innenfor, legges brannplate med brannmotstand B60.

Avvik 4:

Vinduer mellom boenheter og hoved trapperom i 1.-4.etasje må brannsikres slik at veggpartiene har brannmotstand tilsvarende B60. Dette kan utføres ved at vinduene mures igjen. Alternativt kan det utenpå eksisterende vinduer, evt. på innsiden av vinduene, tettes med brannplate, eventuelt brannglass B60.

Avvik 5:

I kjelleretasje ble det observert en skade i muren, som er brannvegg mot naboeiendom. Muren må repareres og mures igjen.

5.2.2 Dører

Beskrivelse:

I alle tre trapperommene er det inn til boenheter i 1.-4.etasje uklassifiserte tredører med trådglass.

Dører til kjeller (i 1.etasje) er i begge baktrapperom uklassifiserte dører.

Dør til boder i begge baktrapperommene er uklassifiserte tredører.

Dører til boenheter i 5.etasje (loftsetasje), og rømningsdør mellom to boenheter i 5.etasje, er brannklassifiserte B30 dører.

Følgende viser normalt minstekrav til de forskjellige dørene (minimumskrav iht. BF85).

Dører som ikke ivaretar følgende krav må byttes ut med nye brannklassifiserte dører, enkelte dører kan oppgraderes.:

1. Dører mellom boenhet og trapperom **EI₂30S_a (B30)**.
2. Dører mellom trapperom og boder EI₂30CS_a (**B30S**)
3. Dører mellom trapperom og kjeller **EI₂60CS_a (A60S med dørpumpe)**.

Avvik 6:

Trefyllingsdører med trådglass inn til boenheter i 1.-4.etasje (i hoved trapperom) ivaretar ikke tilstrekkelig brannmotstand. Dørene kan beholdes ut fra forhold at alle boenheter har tilgang til to trapperom, og at det settes krav til å montere automatisk brannalarmanlegg (se punkt 5.3.1). Dette forutsetter at alle dørene røyktettes ved at brevsprekker og evt. åpne nøkkelhull plomberes/tettes, og det monteres tettelisten som tetter alle glipper rundt dørblader. Utførelse må dokumenteres i henhold til *byggforskblad 734.503 Brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører*.

Avvik 7:

Uklassifiserte tredører inn til boenheter i 1.-4.etasje (i baktrapper) ivaretar ikke tilstrekkelig brannmotstand. Dørene må byttes ut med brannklassifiserte dører EI230Sa (B30), dersom dører i hoved trappen kun oppgraderes.

Avvik 8:

Uklassifiserte dører til kjeller 1.etasje (i baktrapper) ivaretar ikke tilstrekkelig brannmotstand. Dørene må byttes ut med brannklassifiserte dører EI260CSa (A60S med dørpumpe).

Avvik 9:

Uklassifiserte tredører til boder i baktrapper ivaretar ikke tilstrekkelig brannmotstand. Dørene må byttes ut med brannklassifiserte dører EI230CSa (B30S). Alternativt kan dørene oppgraderes i henhold til byggforskblad 734.503 Brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører.

Svekkelser på dører øker fare for rask spredning av røyk- og branngasser til rømningsveiene, og hindrer rask og sikker rømning.

5.2.3 Vinduer i innvendig hjørne

Beskrivelse:

Bygningen har et innvendig hjørne. Vinduer i innvendig hjørne har avstand <2 m mellom hoved trapperom og tilstøtende boenheter på begge sider. Brann/strålevarme via vinduene vil kunne hindre eller redusere rask og sikker rømning, da forholdet truer hoved trapperommet. Forskrift om brannforebygging er blant annet en veiledning for å øke sikkerhetsnivået i eldre byggverk, da i hovedsak personsikkerheten. Ettersom det settes krav til flere oppgraderende tiltak i bygningen for å ivareta sikkerhetsnivået, som blant annet felles brannalarmanlegg for tidlig varsling og tidlig evakuering, og alle boenheter har tilgang til 2 uavhengige trapperom, så kan uklassifiserte vinduer i innvendig hjørne aksepteres frem til neste utskiftning vinduer (5-10 år).

Avvik 10:

Vinduer i innvendig hjørne inn mot trapperom må vurderes skiftet ut med brannklassifiserte vinduer EI60 ved neste utskiftning vinduer (5-10 år).

5.2.4 Trappeløp

Beskrivelse:

Trappeløp skal ivareta brannmotstand R30 (B30).

Trappeløp i hoved trapp er i smijern med tretrinn over. Løsningen er tilfredsstillende i henhold til Byggforskserien 720.315.

Baktrappene er i heltre. Det vurderes at dette kan aksepteres ut fra at alle boenheter har tilgang til to trapperom, og det er stilt krav til brannalarmanlegg.

5.2.5 Etasjeskillere

Beskrivelse:

Etasjeskillene består av trebjelkelag, typisk stubbeloftkonstruksjon. Himlinger i boenheter har typisk gipsstruktur og rabbitpuss overflate. Løsningen for boenhetene anses som tilfredsstillende.

Etasjeskillene må ivareta brannmostand REI60 [B60].

I etasjeskille mellom kjelleretasje og 1.etg. er det stubbloftkonstruksjon underkledd med malt murpuss.

Underside trappeløp i baktrappene er i treverk og står åpent ned mot kjelleretasjen. Det vurderes at etasjeskillet ikke er tilfredsstillende, brannskille må utbedres.

Avvik 11:

I etasjeskille mellom kjelleretasje og 1.etg. er murpussen skadet flere steder og må utbedres slik at etasjeskillet holder tilnærmet REI60 (B60).

Avvik 12:

Underside av trappeløp (heltre) mot kjelleretasje, må utbedres med 2 lag gips 13 mm.

Avvik 13:

I etasjeskille mellom kjeller og 1.etg. ble det også registrert gjennomføringer som ikke er brannsikret, evt. kun tettet med sparkel eller annen type isolasjon.

Gjennomføringer av plastrør må brannsikres med brannmansjetter, øvrige rør og kabler må branntettes med godkjent tettesystem, slik at himling blir tilstrekkelig brannsikret.

Tilsvarende må også alle tilslutninger mellom vegg og himling, samt glipper og sprekker i gipsplater sparkles og tettes.

Avvik 14:

Bemerk at alle brannskiller (vegger) i kjelleretasje og i trapperom må kontrolleres og kartlegges for hull og gjennomføringer, og branntettes, herunder også luftkanaler og evt. andre typer kanaler.

5.2.6 Fasade

Fasaden består av pussede teglsteinsvegger. Ingen bemerkninger utover at det er vinduer i innvendig hjørne, se nærmere beskrivelse under punkt 5.2.3 over

5.3 Branntekniske tiltak

5.3.1 Brannalarmanlegg/røykvarslere

Beskrivelse:

Det er ikke installert brannalarmanlegg i bygningen.

Avvik 15

For å ivareta svekkelser generelt i bygningen som ikke ivaretar kravene iht. BF85, må det installeres automatisk brannalarmanlegg som kompenserende tiltak. Det settes krav til kat.2 anlegg (heldekkende). Brannalarmanlegget vil da både være et viktig tiltak for å ivareta personsikkerheten, og samtidig være et kompenserende tiltak for svekkelser som i denne rapport vurderes kan aksepteres. Det må sikres at brannalarmanlegget dekker alle deler av bygget, inkl. boenheter og fellesarealer (trapperom, kjeller), og boder i trapperom. Brannalarmanlegget må prosjekteres etter NS 3960.2013, og tiltaket er søknadspliktig.

Det skal foreligge orienteringsplan ved sentralen.

5.3.2 Sprinkleranlegg

Det er ikke krav til sprinkleranlegg i bygningen da alle boenheter har tilgang til alternative rømningsveier, ref. Byggforskeren 720.315.

5.3.3 Slokkeutstyr

Beskrivelse:

Sameiet har ikke utplassert manuelt slokkeutstyr i fellesarealer kjeller.

Avvik 16:

Det må monteres slokkeutstyr i kjelleretasje. Generelt må slokkeutstyr i fellesareal henges på vegg og merkes med etterlysende plogskilt. Alt slokkeutstyr i fellesarealer skal være ivaretatt med kontroll og vedlikehold.

Merknad 17:

Sameiet må kartlegge om alle boenhetene har godkjent slokkeutstyr (håndslukker eller brannslange) hos seg.

5.3.4 Røykventilasjon

Hoved trapperom og begge baktrapper har åpningsbare vinduer, hvor røyk kan ventileres ut manuelt. Forholdet vurderes å være ivaretatt iht. BF85.

Punktet må ivaretas ved utskiftning til brannklassifiserte vinduer i hoved trapperom, hvor det i toppen av trapperommet må være mulig for brannvesenet å åpne brannklassifisert vindu for utlufting. Ref. punkt 5.2.3 i denne rapporten.

5.3.5 Ledesystem

Boligdelen har ikke ledesystem, dette er heller ikke krav. Forholdet er ivaretatt.

5.4 Organisatoriske tiltak

Beskrivelse:

Kort om organisatoriske tiltak (Sameiets og beboers ansvar).

Sameiet er ansvarlig for at bygningen ivaretar branntekniske krav. Brannsikkerheten i bygningen må videre ivaretas gjennom internkontrollsystem. Hensikten med internkontroll er å ivareta sikkerheten til beboerne til enhver tid. Sameiet har blant annet ansvar for at det er montert manuelt slokkeutstyr og røykvarsler/brannalarmanlegg i hver leilighet.

Alle beboerne har ansvaret for at brannsikkerheten i egen leilighet/lokale ikke forringes. Feil og mangler må varsles til sameiets styre («eier»).

Avvik 18:

Det er ikke forevist HMS-system for sameiet. Det er viktig at dette utarbeides i henhold til HMS-forskriften, samt jevnlig oppdateres. Det er også viktig at alle beboerne får branninstrukser for hva de skal gjøre ved avdekket brann/utløst brannalarm, og generelle ordensregler (ikke plassering av brennbart i trapperommene). Dette kan også være oppslag i trapperommene.

5.5 Andre forhold

Det er pipeløp i boligsameiet, som er opplyst fra forretningsfører å være rehabilitert i 2014. Forholdet vurderes ut fra dette å være ivaretatt.

Anmerkning 19

Det er krav til å gjennomføre Internkontroll elektro. Det anbefales termografering minimum hvert 5.år for å ivareta krav til Internkontroll elektro.

6 Bildeserie



Bilde 1

Dører inn til boenheter i hoved trapperom kan beholdes pga. alle boenheter har tilgang til 2 trapperom, og det settes krav til brannalarmanlegg kat.2. Alle dørene må oppgraderes.



Bilde 2:

Vinduer mellom boenheter og trapperom i 1.-4.etasje brannsikres.






Bilde 3-4:

Brannskille mellom kjeller og trapperom er ikke tilfredsstillende brannsikret. Brannskiller mellom kjeller og trapperom i 1.etasje (gjelder i begge baktrapper) må brannsikres slik at veggpartier har brannmotstand EI60 [B60].



Bilde 5:

I etasjeskille mellom kjelleretasje og 1.etg. er murpussen skadet flere steder og må utbedres slik at etasjeskillet holder tilnærmet REI60 (B60).

	
<p>Bilde 6: I kjelleretasje ble det observert en skade i muren, som er brannvegg mot naboeiendom. Må utbedres og mures igjen.</p>	<p>Bilde 7: Bygningen har et innvendig hjørne, hvor vinduer har avstand <2 m mellom hoved trapperom og tilstøtende boenheter. Brann/strålevarme via vinduene vil kunne hindre eller redusere rask og sikker rømning, da forholdet truer hoved trapperommet.</p>
	
<p>Bilde 8: <i>Uklassifiserte tredører til boder i baktrapper ivaretar ikke tilstrekkelig brannmotstand. Dørene må byttes ut med brannklassifiserte dører EI₂₃₀CS₀ (B30S). Alternativt kan dørene oppgraderes i henhold til byggforsklad 734.503 Brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører.</i></p>	

7 Tiltaksplan

7.1 Tiltak

Avvik nr.	Forslag til tiltak med anslått kostnad. Valg av andre tiltak må avklares med brannrådgiver: <i>MÅ = tiltak utbedres for å ivareta kravene</i> <i>BØR/ANBEFALER = tiltak som bedrer sikkerhetsnivået, men ingen absolutte krav</i>	Anslått Kostnad
1, 18	All lagring av brennbart i trapperom må fjernes. Det må etableres rutiner og instruksjoner for å ivareta rømmningssikkerheten for beboerne. Borettslaget skal ha sitt system iht. HMS-forskriften. Dette må jevnlig oppdateres.	10.000
2	Brannskiller mellom kjeller og begge baktrapper i 1.etasje må brannsikres slik at veggpartier har brannmotstand EI60 [B60]. Dette kan utføres ved at trevegg erstattes av brannskille med branngips 13mm på begge sider, med ubrennbar isolasjon min. 7 cm. Underside smijertrapp isoleres og kles med dobbel gips 13 mm. I tillegg må alt synlig treverk kles med gips. Det er viktig at alle flater mellom kjelleretasje og trapperom er kledd med gips, uten sprekker og svekkelser.	60.000
3	Glassfelter over dører til boenheter i hoved trapperom må brannsikres slik at veggpartiene over dører har brannmotstand EI60 [B60]. Dette kan utføres ved at det utenpå glassfeltet, evt. innenfor, legges brannplater.. Gjelder 8 stk. dørpartier.	30.000
4	Vinduer mellom boenheter og trapperom i 1.-4.etasje må brannsikres slik at veggpartiene har brannmotstand tilsvarende B60. Dette kan utføres ved at åpningene mures igjen. Alternativt at det utenpå eksisterende vinduer, evt. på innsiden av vinduene, tettes med brannplater, eventuelt brannglass B60..	30.000
6	Trefyllingsdører med trådglass inn til boenheter i 1.-4.etasje (i hoved trapperom) må røyktettes ved at brevsprekker og evt. åpne nøkkelhull plomberes/tettes, og det monteres tettelisten som tetter alle glipper rundt dørblader. <i>byggforskblad 734.503 Brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører</i> 4 stk. dører.	120.000
7	Uklassifiserte tredører inn til boenheter i 1.-4.etasje (i baktrapper) må byttes ut med brannklassifiserte dører EI230Sa (B30). 8 stk. dører.	160.000
8	Uklassifiserte dører til kjeller 1.etasje (i baktrapper) må byttes ut med brannklassifiserte dører EI260CSa (A60S med dørpumpe). 2 stk. dører.	30.000
11	I etasjeskille mellom kjelleretasje og 1.etg. er murpussen skadet flere steder og må utbedres slik at etasjeskillet holder tilnærmet REI60 (B60).	100.000
12	Underside av trappeløp (heltre) mot kjelleretasje, må utbedres med 2 lag gips 13 mm.	40.000
13	Gjennomføringer av plastrør må brannsikres med brannmansjetter, øvrige rør og kabler må branntettes med godkjente produkter, slik at himling blir tilstrekkelig brannsikret. Tilsvarende må også alle tilslutninger mellom vegg og himling, samt glipper og sprekker i gipsplater sparkles og tettes.	100.000

Avvik nr.	Forslag til tiltak med anslått kostnad. Valg av andre tiltak må avklares med brannrådgiver: <i>MÅ = tiltak utbedres for å ivareta kravene</i> <i>BØR/ANBEFALER = tiltak som bedrer sikkerhetsnivået, men ingen absolutte krav</i>	Anslått Kostnad
14	Bemerk at alle brannskiller (vegger) i kjelleretasje og i trapperom må kontrolleres og kartlegges for hull og gjennomføringer, og branntettes, herunder også luftekanaler og evt. andre typer kanaler.	50.000
15	Det settes krav til å installere felles brannalarmanlegg kat.2. Anlegget må detektere alle boenheter, fellesarealer (trapperom, loft, kjeller, bodar, næringslokaler i kjelleretasje). Anlegget må prosjekteres og byggemeldes inn til Plan og bygningsetaten v/ansvarlig foretak. Det skal foreligge orienteringsplan ved sentralen, og anlegget må ivaretas med årlig kontroll og vedlikehold.	250.000
16	Det må monteres slokkeutstyr i kjelleretasje. Generelt må slokkeutstyr i fellesareal henges på vegg og merkes med etterlysende plogskilt. Alt slokkeutstyr skal ha avtale om kontroll og vedlikehold. Antall 2 stk. ved kjellerinnganger.	5.000
17	Sameiet må kartlegge om alle boenhetene har godkjent slokkeutstyr (håndslukker eller brannslange) hos seg. (Dette er en merknad - anbefaling)	Intern kostnad
18	Se avvik 1 over	
	Sum:	985.000
	25% mva:	246.250
	Totalsum:	1.231.250

7.2 Tiltak innen 5 år

Avvik nr.	Forslag til tiltak med anslått kostnad. Valg av andre tiltak må avklares med brannrådgiver: <i>MÅ = tiltak utbedres for å ivareta kravene</i> <i>BØR/ANBEFALER = tiltak som bedrer sikkerhetsnivået, men ingen absolutte krav</i>	Anslått Kostnad
5	I kjelleretasje ble det observert en skade i muren, som er brannvegg mot naboeiendom. Må utbedres og mures igjen.	5.000
9	Uklassifiserte tredører til boder i baktrapper må byttes ut med brannklassifiserte dører EI230CS _a (B30S). Alternativt kan dørene oppgraderes i henhold til byggforsklad 734.503 Brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører. Antall 8 stk. dører.	100.000
10	Vinduer i innvendig hjørne inn mot trapperom må skiftes ut med brannklassifiserte vinduer EI60 ved neste utskiftning vinduer (5-10 år). Antall vinduer 4 stk.	300.000
19	Det er krav til å gjennomføre Internkontroll elektro. Det anbefales termografering min. hvert 5.år for å ivareta krav til Internkontroll elektro. (Dette er en merknad - anbefaling)	10.000
	Sum:	415.000
	25% mva:	103.750
	Totalsum:	518.750

Kostnadsanslagene er basert på erfaringspriser og må forstås som estimat. Det bør påregnes 15% tillegg for blant annet prosjektledelse, rigg og drift, uforutsett arbeide. Vi bemerker at enkelte tiltak er søknadspliktige til kommunen, blant annet bytte dører til brannklassifiserte dører.

Tiltaksliste for lukking av avvik – Bjørn Farmanns gate 7

Juridisk eier	Sameiet Bjørn Farmanns gate 7
Organisasjonsnummer	985 531 277
Kontaktperson	Mariann Urnes
Tlf. kontaktperson	936 60 170
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 14. februar 2018 med tiltakene som er beskrevet i den branntekniske tilstandsvurderingen som Norsk Brannvern AS utførte den 16. april 2018. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak

Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjonen skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten

Flere branntekniske tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon

Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon.

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført

Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.

De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.

Tiltaksnummer	Tiltak	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	Ja	Brannteknisk tilstandsvurdering er innhentet av Ullerud AS 21.januar 2019 Styreleder informerer om i en mail den 5. juli 2019, at arbeidene i kjeller snart er ferdig, og at vinduer i boder er byttet ut med ventilasjonsluker. Men sier at alle tiltakene vil bli utbedret i år (2019). Vi vil at styreleder setter seg ned med denne listen og skriver en merknad i merknadsfeltet der hvor tiltaket er utbedret, og en dato for ferdigstillelse i de tiltakene som ikke er utbedret.
1	Montere heldekkende brannalarmanlegg kategori 2	Ja	02.03.22	Tiltak er tilfredsstillende gjennomført og dokumentert ved ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.
2	Montere og merke slokkeutstyr i fellesarealer	Ja	-	Ref. eiers tilbakemelding datert 2. mars 2022 er tiltaket gjennomført. Tiltaket vil verifiseres på etterkontroll.
3	Dører i trapperom: a) Trefyllingsdører med trådglass inn til boenheter i 1-4 etasje (hovedtrapperom) må røyktettes ved at brevsprekker og eventuelle åpne nøkkelhull plomberes og det monteres tettelisten.	Delvis	Delvis	Ref. tilbakemelding fra eier datert 4. april 2022 er sameiet og Vestfold brannsikring ikke tilfredsstillt med jobben som allerede er gjort. Vestfold brannsikring kommer på ny befarings for å gjennomføre tiltaket på nytt. Mangler dokumentasjon i form av skriftlig bekreftelse fra utførende firma.
	b) Uklassifiserte tredører inn til boenheter i 1-4 etasje (baktrapp) må byttes ut med brannklassifiserte dører i EI30 (8 stk.)	Ja	10.06.20	Ref. tilbakemelding 10.06.2020 er tiltaket bekreftet utført av Vestfold Brannsikring AS.

4	Vinduer mellom boenheter og trapperom i 1-4 etasje må brannsikres. Tilsvarende brannmotstand B60.	Ja	13.01.20	Ref. tilbakemelding fra Vestfold brannsikring den 13.01.2020 er tiltaket utført.
5	Glassfelter over dører til boenheter i hovedtrapperommet må brannsikres tilsvarende brannmotstand EI60.	Ja	13.01.20	Ref. tilbakemelding fra Vestfold brannsikring den 13.01.2020 er tiltaket utført.
6	Brannskiller mellom kjeller og begge baktrapper i 1 etasje må brannsikres slik at veggpartiet har brannmotstand EI60. Underside trapp ned til kjeller må kles med dobbelt lag gips 13 mm. I tillegg må alt synlig treverk kles med gips.	Delvis	Brannskille: 13.01.20 Underside trapp: Nei	Ref. tilbakemelding fra Vestfold brannsikring den 13.01.2020 er brannskille flyttet ned til kjeller med en gipsvegg og ny dør EI60. Skal ifølge eiers fremdriftsplan gjennomføres innen 2023.
7	Uklassifiserte dører til kjeller i 1 etasje i baktrapper må byttes ut med brannklassifiserte dører EI60cs	-	Utgår	Ref. tilbakemelding 13.01.2020 blir dørene fjernet. Tiltaket utgår siden brannskille har blitt flyttet ned til kjeller.
8	I etasjeskillet mellom kjeller og første etasje er murpussen skadet flere steder, og må utbedres slikk at etasjeskillet holder tilnærmet REI60.	Ja	13.01.20	Ref. tilbakemelding fra Vestfold brannsikring den 13.01.2020 er tiltaket utført.
9	Gjennomføringer av plastrør må brannsikres med brannmansjetter, øvrige rør og kabler må branntettes med godkjente produkter. Alle tilslutninger mellom vegg og himling, samt glipper og sprekker i gipsplatene sparkles og tettes.	Ja	10.06.20	Ref. tilbakemelding 10.06.2020 er tiltaket bekreftet utført av Vestfold Brannsikring AS.
10	Bemerket at alle brannskiller (vegger) i kjelleretasjen og i trapperom må kontrolleres og kartlegges for hull og gjennomføringer, og branntettes, herunder også luftekanaler og eventuelt andre typer kanaler.	Ja	10.06.20	Ref. tilbakemelding 10.06.2020 er tiltaket bekreftet utført av Vestfold Brannsikring AS.

11	Vinduer i innvendig hjørne inn mot trapperom må skiftes ut med brannkassifiserte vinduer EI60 (4. stk)	Nei	Nei	Ref. Tilbakemelding datert 9. mai 2023 er det bestemt på årsmøte at det skal innhentes tilbud etter sommeren.
Avvik 2				
Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
12	All lagring av brennbart materiale i trapperom må fjernes. Det må etableres rutiner og instruksjoner for å ivareta rømningssikkerheten for beboerne. Borettslaget skal ha sitt system iht. HMS forskriften. Dette må jevnlig oppdateres.	Ja	04.04.22	Ref. tilbakemelding 13.01.2020 er materialer i trapperom er fjernet. Verifiseres på etterkontroll. Tiltak tilfredsstillende gjennomført og dokumentert.
13	Borettslaget må kartlegge om alle boenhetene har godkjent slokkeutstyr hos seg.	Ja	04.11.21	Tiltak tilfredsstillende gjennomført og dokumentert.
14	Det er krav til å gjennomføre internkontroll av elektro. Det anbefales termografering min. hvert 5 år.	Ja	04.04.22	Tiltak tilfredsstillende gjennomført og dokumentert.

TILBUD

BRANNSIKRING

LEVERT AV FIRESAFE

MANDAG 07. NOVEMBER 2023

Bjørn Farmannsgate 7

Att: Anders B. Gjeruldsen

Tilbud: Brannsikring skille kjeller, vinduer rev 1	Dato: Mandag 07. November 2023
Prosjekt: Bjørn Framannsgate 7, Oslo entreprenør	Vår ref: Terje Gomo

Vi takker for forespørsel vedrørende ovennevnte prosjekt og har herved gleden av å oversende vårt tilbud. Prisene er eks mva.

I tillegg faktureres kr. 50.000,- i rigg/drift. For tilleggsarbeider og annet arbeid som avtales utført etter regning, legges avtalt timepris til grunn sammen med veiledende prislister på varer som inngår i Firesafe sitt sortiment. Timepris kr. 690,- eks. mva. pr. time.

Brannsikring:

Gipse skille ned til kjeller fra trapperom. Kr. 30.000.- x. 2 er kr. 60.000.-

Brannvinduer i trapperom pga hjørnesmitte. Kr. 374.992.- inkl mont.

Prisene gjelder ved bestilling av begge, men med utførelse i løpet av 1,5 år.

NB! Indeksregulering på gitte priser.

Vi kan skaffe og skifte 2 ytterdører til trapperom. Her må det bestemmes utsende av ny dør før vi kan gi noen fastpris. Eventuelt utføres etter medgåtte timer og materialer.

Montering

Vi gjør oppmerksom på at arbeider og søknader opp mot plan og bygg og andre instanser ikke er medregnet i dette tilbudet, Firesafe kan være behjelpelige med en slik tjeneste og blir fakturert etter medgått tid, kr. 1.250,- eks. mva. pr. time.

Dørene eller vinduene tilbys ferdig mekanisk montert iht. eksisterende åpningsmål og forutsetter kontinuerlig fremdrift og normal arbeidshøyde. Hvis annet ikke er beskrevet, leveres lister og foringer i overflate slett hvit. Er det gammel veggpuss, eller dårlig innfestning for dører og vinduer, som sprekker eller raser ned, kan det komme tillegg for utbedring av dette. Det forutsettes videre at arbeidsstedet er ryddet og klargjort for våre arbeider.

Arbeidene utført iht. tilbud og følger NS iht. utførelse og garanti
Hvis ikke annet er beskrevet og avtalt, er ikke finsparkling og maling inkludert i vårt tilbud.
Firesafe informerer fortløpende, og starter ingen tilleggsgjorber uten bestillinger.
Kommer det frem flere mangler, eller det ønskes arbeider som ikke er nevnt, kommer dette som et tillegg.

Vi benytter kun godkjente produkter, og våre montører er spesialisert til å utføre brannsikringsarbeider.
Prosedyrer for løpende gjennomgang og kontroll av utførte arbeider avtales før oppstart.
FDV-dokumentasjon overleveres etter at sluttoppgjør er holdt.

Våre betingelser følger NS-8415/8416 med endringer. Det bør stilles en parkeringsplass til rådighet for Firesafe under hele prosjektet da parkeringsutgifter vil bli fakturert med kr. 500,- pr. dag eks. mva.

Oppgitte priser gjelder ved aksept av hele tilbudet og en faktura mottaker, ved flere fakturamottakere vil det tilkomme et tilleggsgebyr pr. faktura pålydende kr. 1.250,- eks. mva.

Ved aksept av deler av tilbudet forbeholder vi oss retten til å kunne endre oppgitte priser.

NB: Våre tilbud er gjeldende i 30 kalenderdager fra tilbudsdato dersom ikke annet er skriftlig avtalt, ved bestilling etter 30 dager vil en prisjustering kunne forkomme.

Vi håper vårt tilbud kan danne grunnlag for en avtale, og vi vil ta kontakt i løpet av kort tid. Dersom det skulle være spørsmål, kontakt gjerne undertegnede på telefon 45 96 22 22 eller per e-post terje.gomo@firesafe.no

Med vennlig hilsen
Firesafe AS Oslo

Terje Gomo
Teknisk konsulent

VEDLEGG Rapport/tilbud

MILJØINFORMASJON

Firesafe er miljøsertifisert iht. ISO 14001. Sertifiseringsorgan i dag er NEMKO AS.

Firesafe jobber kontinuerlig for å etterleve styringssystemet i alle deler av vår organisasjon.

Firesafe er også medlem av Grønt Punkt.

MILJØPOLITIKK

Firesafe har fastsatt følgende miljøpolitikk:

- Firesafe skal tilfredsstille relevante lover og forskrifter, samt selvpålagte krav og andre krav innen HMS, kvalitet og miljø.
- Benytte produkter som gir minst mulig miljøbelastninger i et livssyklusperspektiv.
- Bruke leverandører som lever opp til våre kvalitets- og miljøkrav.
- Effektivisere ressursbruken og redusere utslipp og avfall.
- Sette opplæring av medarbeidere innen miljø i fokus.
- Ha målbare mål for miljø som underbygger miljøpolitikken vår og sikrer kontinuerlig forbedring.
- Gjennom kontinuerlig utvikling og etterlevelse av vårt miljøstyringssystem skal Firesafe redusere sin forurensning av luft, jord og vann til et lavest mulig nivå.
- Firesafe skal, i alle våre kontorlokaler, benytte resurser på en bærekraftig måte.

Det kontrolleres jevnlig at bedriftens politikk for HMS, kvalitet og miljøer kjent og etterlevs i alle deler av bedriften. Miljøpolitikken er tilgjengelig for allmennheten på våre nettsider. Firesafe's miljøpolitikk skal gjennomgå minimum en gang pr. år av bedriftens styre.

MILJØASPEKTER

Et miljøaspekt er en aktivitet, produkt eller tjeneste som kan innvirke på miljøet. Firesafe har etablert en rutine som skal sikre identifikasjon av de miljøaspektene som er forbundet med vår virksomhet, samt prioritering av vesentlige miljøaspekter. Rutinen skal samtidig påse at de vesentlige miljøaspektene tas med i betraktning når miljømål fastsettes.

Firesafe har definert følgende vesentlige miljøaspekter:

- Restavfall fra kuttemaskin.
- Farlig avfall på hovedlager.
- EE-avfall.

MILJØMÅL

- Gjennom en returordning med Green Tech skal Firesafe returnere 100% av vårt brukte IKT-utstyr innen 2025.
- Erstatte 25 % av bilparken med el-biler innen desember 2025.
- Kjøreadferden til firmabilene i Firesafe skal forbedres med 25 % innen desember 2025.
- Andelen E-læringskurs skal dobles hvert år til og med 2025.

FIRESAFE er det ledende fagmiljøet innen brannsikring i Norden og vi har avdelinger over hele Norge. Vi tilbyr brannteknisk rådgivning, utførelse, kontroll og service. Vi utvikler også spesialprodukter innen brannsikring.

VIL DU VITE MER?

På våre nettsider finner du oppdatert informasjon om:

- / produkter og tjenester
- / kontaktinformasjon til våre avdelinger
- / oversikt over kurs og kurskalender

KONTAKT

- / tlf: 22 72 20 20
- / e-post: support@firesafe.no
- / www.firesafe.no

1a: SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7, Budsjett 2

	Budsjett			
DRIFTSINNEKTER:				
FELLESKOSTNADER	946 096			
ANDRE INNEKTER	0			
SUM INNEKTER	946 096			
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	3 750	* Arbeidsgiveravgift på styremedlemmer, må økes hvis det blir intern styreleder		
STYREHONORAR	65 000	* Beregnet 50000 til ekstern styreleder og 7,5 k per styremedlem		
FORRETNINGSFØRERHONORAR	30 379			
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	0			
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	200 000	* Inkludere 95000 kr for utført arbeid på elektriskanlegg høst 2023		
FORSIKRINGER	75 555			
KOMMUNALE AVGIFTER	205 200			
ENERGI / FYRING	17 000			
TV-ANLEGG/BREDBÅND	75 528	572,18 ** per enhet frem til bytte til telenor i juli		
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	15 000			
SUM DRIFTSKOSTNADER	687 412			
FINANSINNEKT/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	0			
FINANSKOSTNADER	-162 392			
Nedbetaling lån	96 292			
Seksjon	Navn	Eierandel (%)	Fellesutgifter totalt (kr)	Fellesutgifter per måned (kr)
	1 Østereng/Svahn	12	111334	9278
	2 Jørgensen/Karlsen	7,75	74335	6195
	3 Starberg	12	111334	9278
	4 Leversen/Lindbach	8,56	81387	6782
	5 Geiner	12	111334	9278
	6 Lund	8,56	81387	6782
	7 Østgren	12	111334	9278
	8 Urnes/Kolstad	8,56	81387	6782
	12 Bødal/Gjeruldsen	5,97	58839	4903
	13 TEB AS	5,9	58230	4852
	14 Fjelstad	6,7	65194	5433



Aktiv Ventilasjon AS

Mosseveien 60
1640 Råde

Telefon: 46306958

Epost: post@aktivventilasjon.no

Org.nr: 917 990 387

Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

v/ Anders B. Gjeruldsen

e-post: bf7.styret@gmail.com

Råde, 14.09.2023

RAPPORT på utført befaring/feilsøk

Denne 07.09.2023. har vi vært på en befaring/feilsøking Bjørn Farmannsgate 7. Vi fikk info fra styrelederen at avtrekk og hele inn klima i bygningen er ganske dårlig, mange beboer klager på at de får fra ventilasjons kanaler, mange var misfornøyde med avtrekket på badet, osv.

Denne dagen var vi to mann for å kunne kartlegge helle systemet (en som gikk gjennom leilighetene og den andre var på tak). Det finnes 6 ventilasjons takhatter med mange kanaler som er ikke i bruk. Her snakker jeg om myke aluminiums fleksible kanaler. Vi har brukt røyk for å kartlegge dem og for halv delen av leilighetene fant vi hvilken kanal hvilken leilighet tilhører, men fortsatt det er flere som vi har ikke funnet hvor er de koblet til.

Det er 11 leiligheter og de er delt at på 5. etasje det finnes 3 leiligheter og ned fra 4. til 1. er det bare 2 leiligheter per etasje. Tilgang til tak er gjennom balkongen fra leilighet 502.

Hva har vi funnet:

Leilighet 501:

Det er bare bad som har ventilasjons punktum og det er en baderomsvifte som trekker fra helle leiligheten. Den er koblet til takhatten nr. 1, kanalen nr. 1. Toalett har ikke ventilasjons systemet og det er kullfilter på kjøkkenet.

Leilighet 502:

Her har vi funnet 2 ventilasjons punkter, bad 1/vaskerom og bad 2. De er koblet mot takhatten nr. 1, kanaler nr. 2 og 3. På begge bad er baderomsvifter montert og er i bruk.

Leilighet 503:

Det finnes 3 ventiler på badet her. Gjennom 2 ventiler over vasken det er ikke noe luft bevegelse og på den tredje punktum er baderomsviften montert. Den er koblet til takhatten nr. 6 (eneste kanalen inn der) og selv lukkende spjeld fra viften var blokkert, vi har fikset dette siden vi var på stedet. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Leilighet 401:

Her har vi funnet 2 ventilasjons punkter, begge er på bad. De er koblet mot takhatten nr. 3, kanaler nr. 1 og 2. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Leilighet 402:

Her har vi funnet 2 ventilasjons punkter, bad 1 og bad 2. De er koblet mot takhatten nr. 4, begge bad er koblet mot kanal nr. 1. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Leilighet 301:

Det er ikke noe avtrekks punkter i denne leiligheten. Det er hoved bad (beboer lufter med vinduet) og

toalett. Det finnes gammel ventil på kjøkkenet som er malt og ikke i bruk for lenge siden, vi har ikke åpnet den pga. hvis begynner å skjære maling rundt det kan komme noe merking på veggen etter.

Leilighet 302:

Det finnes 3 punkter her, bad 1, bad 2 og vaskerom. Her har de en sentral vifte som trekker fra de tre punkter, som er plassert over gips plater i en av de to bad. Den kaster gammel luft i boden ved branntappa (Bod som er i mellometasje, mellom 3. og 2. etasje).

Kjøkkenventilator med kullfilter.



Leilighet 201:

Her har vi funnet 2 ventilasjons punkter, bad 1 og bad 2. De er koblet mot takhatten nr. 2, kanaler nr. 1 og 2.

Leilighet 202:

Det finnes 2 punkter her, bad 1 og bad 2. Her har de montert baderomsvifter i begge bad og motorisert kjøkkenventilator. Alle tre vifter (2 baderomsvifter og viften fra kjøkkenventilator) kaster luft ut gjennom utblåsning ventil som er montert på vinduet i boden ved branntappa (Bod som er i mellometasje, mellom 2. og 1. etasje).



Leilighet 101:

Her har vi baderomsviften som er montert på vinduet + 1 ventil som ikke er i bruk (bak ventilen er det soilrør, isolasjon osv. Den er ikke koblet til ventilasjonsanlegget).

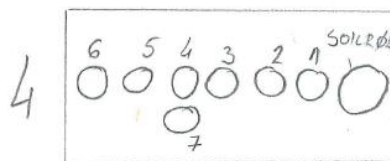
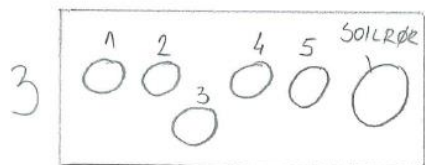
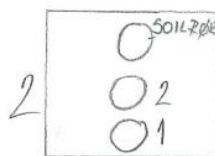
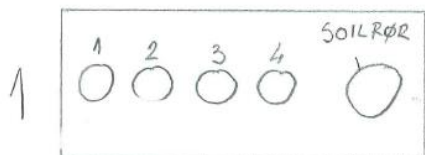
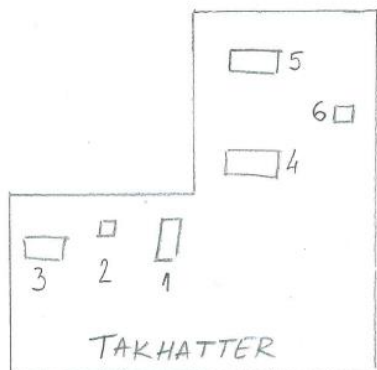
På kjøkkenet er det en ventil som er montert på en gammel kanal (laget av murstein) som vi ikke har testet siden det ikke er en slik type kanal på taket (vi var redde for at vi kunne fylle opp leilighetene over med røyk). De har også kjøkkenventilator med kullfilter.

Leilighet 102:

Her har de 3 bad og det er montert baderomsvifter i alle. Det som er problemet er at vi ikke fant hvor kanalene går, vi vet at de er koblet til samme system, siden luften går fra det ene til det andre badet når vi vekselvis slår viftene av og på. Vi har brukt kamera og etter ca. 4-5m fra de 2 innerste badene kommer et T-rør hvor vi ikke klarer å bøye kameraet for å sende det videre. Fra badet ved inngangsdøren etter ca. 3m går ikke kameraet lenger, det er for mange svinger. Røyken forsvinner inn i kanaler, den går et sted, men vi er usikre på hvor. Den kommer ikke på taket, ut på fasaden eller andre steder hvor vi kan se komme røyk.

Dette her bør undersøkes litt nøyere.

BJØRVI FARMANNSGATE 7



Prosjektleder Branko

Har Dere noen ytterligere spørsmål, er det bare å ringe oss på tlf: 463 06 958 (08.00-15.00) eller kontakt oss på post@aktivventilasjon.no



Med vennlig hilsen
AKTIV VENTILASJON AS

Anders Sandvig
Daglig Leder

VEDTEKTER FOR SAMEIET BJØRN FARMANNS GT. 7

§ 1

Eiendommen Bjørn farmanns gt.7 ligger i sameie mellom eierne i de 11 seksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. Seksjonenes prosentvise eierandel er som følger:

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

Tomten og de deler av eiendommen som ikke er omfattet av seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer.

Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

§ 2

Sameiere kan ikke gjøre forkjøpsrett gjeldende eller kreve sameiet oppløst etter reglene i Lov om sameie. Salg av en seksjon skal alltid meldes til forretningsfører, som skal registrere ethvert eierskifte. For registrering av eierskifte blir den nye eier å belaste med et gebyr til forretningsfører.

§ 3 (Fellesutgifter)

Sameierne betaler en husleie som fastsettes av styret til dekning av eiendommens fellesutgifter, som omfatter følgende poster:

- a) eiendomsskatt
- b) forsikringspremier
- c) utvendig vedlikehold

- d) gårdslys
- e) gardsbestyrelse
- f) diverse omkostninger
- g) ekstraordinære omkostninger

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken.

I tillegg hertil blir renter og avdrag på fellesgjeld å utligne forholdsmessig på sameierne etter eierandelene.

§ 4

Overfor tredjemann er sameierne proratisk ansvarlige etter eierandelene jfr. Eierseksjonslovens § 17.

§ 5 (Indre vedlikehold)

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene med ytre rom. Dette vedlikehold gjelder alt å arbeide som må foretas innenfor leilighetenes dører, inklusive utskifting av dører, balkonggulv, balkongrekkverk og vinduer og vinduskarmer samt maling av disse. Dersom en sameier unnlater å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Dersom vedkommende ikke frivillig refunderer sameiets utgifter til vedlikehold som er utført for vedkommendes regning gjelder vedtektenes § 13.

§ 6 (Husordensregler)

Sameierne samt deres husstander og eventuelle leieboere (fremleietagere) plikter å følge vanlige husordensregler for leiegårder og vise vanlig hensyn til de øvrige beboere av eiendommen.

Spesielle husordensregler kan vedtas av sameiemøtet med 2/3 flertall.

§ 7 (Disposisjons- og råderett)

En sameier kan fritt overdra sin seksjon med tilhørende rettigheter og forpliktelser etter denne avtale, ved overdragelse, pantsettelse eller på annen måte.

§ 8

Sameiemøtet er sameiets øverste organ.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ett husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiemøtet og til å uttale seg.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år inne utgangen av april måned.

Innkallingen til sameiemøtet skjer skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiemøtet holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere (1/10 av sameierne) skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ekstraordinært sameiemøte skjer skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I sameiemøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må ha skriftlig og datert fullmakt.

§ 9

Det ordinære sameiemøtet skal behandle:

- a) årsregnskap
- b) anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd
- c) beslutte igangsettelse av vedlikehold- eller reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt, årlig vedlikehold.
- d) vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
- e) Valg av styre, forretningsfører og revisor
- f) Saker som sameierne ønsker behandlet, og som det er gitt beskjed om i innkallelsen

Over vedtak på sameiemøtet føres protokoll.

§ 10 (Sameiemøtets kompetanse)

Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, unntatt i følgende tilfeller:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
3. Endring av vedtektene.
4. Iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
5. Salg eller bortfeste av hele eiendommen eller vesentlige deler av eiendommen.

Vedtak i henhold til 1, 2 og 4 krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak i henhold til 3 krever 2/3 flertall av samtlige sameier.

Vedtak i henhold til 5 krever enstemmighet blant sameierne.

§ 11 (Styre)

Sameiet skal ha et styre på 3 personer. Styret ledes av en formann, som velges på sameiemøtet. Styrets medlemmer tjenestegjør i ett år.

To av styrets medlemmer innehar i fellesskap sameiets signatur.

Sameiemøtet velger også to vararepresentanter.

§ 12 (Styrets kompetanse)

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre ansatte, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste jfr. § 10, 2, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

I saker som nevnt ovenfor kan styrets formann saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 13 (Mislighold)

Hvis en sameier ikke betaler den av sameiet fastsatte husleie til dekning av ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 14 (Tvistemål)

Tvistemål mellom sameierne hører under Oslo Husleierett, jfr. Eierseksjonslovens § 30.

§ 15

For øvrig gjelder lov av 4. mars 1983 om eierseksjoner for sameiet, så langt den passer.

Disse vedtektene ble vedtatt på sameiermøte den 31.10.1988.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BJØRN FARMANNS GT. 7

1. INNLEDNING

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

2. OVERDRAGELSE OG FREMLEIE AV LEILIGHETER

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

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

3. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene.

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

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

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

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

4. FELLESAREALER

Utgangsdører skal holdes låst hele døgnet.

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

Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten.

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

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

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

5. SØPPEL

Husholdningsavfall som kastes i søppelhusene må være forsvarlig innpakket.

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

6. SKILTING

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

7. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Hunder skal alltid holdes i bånd.

8. BRUK AV FELLESROM

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

c:\BF7\Husordensregler2007

Avtale Frihet S

Dette er et vedlegg til Telenor Norge AS ("Telenor") sitt Bestillingsskjema, og gjelder for de sammenslutninger som i Bestillingsskjema har angitt at de ønsker et av Telenors produktavtaler Frihet (heretter kalt «Avtalen»).

Avtalen er inngått mellom Telenor Norge AS og SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7 ("Kunden").

1. Beskrivelse av Frihet S

Gjennom produktet Frihet S gis de boenheter som er tilknyttet Kunden tilgang til tjenestene Bredbånd og TV- og strømmetjenesten T-We.

- Hver beboer mottar
 - 200 poeng som i utgangspunktet er benyttet til Bredbånd 1000 Mbit/s
 - Bredbåndsruter
- Beboeren kan velge å benytte poengene til annen bredbåndshastighet og/eller T-We innhold. Valg av T-We forutsetter at beboer har TV-boks/kort.
- Beboeren kan kjøpe tilleggspakker med ekstrapoeng for å velge ytterligere tjenester som ekstra T-We innhold.

Telenor står til enhver tid fritt til å endre sine produkters navn eller sammensetning. Dersom Telenor ikke viderefører ovennevnte produkt, vil Kunden bli tilbudt alternativt produkt.

2. Forutsetninger

Den enkelte husstands tilgang til Tjenestene beskrevet under punkt 1 over forutsetter:

- a) At avtaler om bruk av Tjenestene er inngått mellom Telenor og representant for den enkelte husstand, jf. Telenors alminnelige vilkår;
- b) At Telenor mottar fullstendig liste over tilknyttede boenheter i avtalt format inkludert navn, adr.leil.nr og H-nr. ved bestilling av Frihets-produktet;
- c) At Telenor med halvårlig mellomrom mottar en oppdatering av den liste som omtalt i b) over
- d) At kunden vil bistå Telenor i forbindelse med markedsføring/informasjon til tilknyttede boenheter, samt ved utlevering av utstyr (herunder modem, ruter og dekodere) til disse.

3. Vederlag

Kunden betaler vederlag som oppgitt i overnevnte Bestillingsskjema. Kunden må betale ovennevnte vederlag for antall tilknyttede husstander uavhengig av om den enkelte husstand tegner individuell avtale om leveranse av Tjenestene med Telenor.

4. Opphør

Kunden kan etter en bindingstid på 60 måneder si opp denne avtalen med varsel som nevnt i Særskilte vilkår for sammenslutninger. Ved brudd på bindingstiden plikter Kunden å betale erstatning til Telenor med et beløp som tilsvarer vederlaget under denne avtalen for den resterende del av bindingstiden.

Ved opphør av denne avtale uansett grunn (herunder ved hevning fra Telenor), plikter Kunden, i samarbeid med Telenor, å samle inn alt utlevert utstyr (modem, bredbåndsruter og eventuelle dekodere) fra de tilknyttede boenhetene og gjøre dette tilgjengelig for avhenting for Telenor.

5. Eiendomsrett til utstyr

Telenor eier det utstyr (dekodere, modem, bredbåndsrutere mv) som benyttes for Kundens og de tilknyttede husstanders tilgang til Tjenestene nevnt i punkt 1. Den enkelte husstand plikter å varsle om flytting og plikter å sette lånt utstyr igjen i boenheten eller overlevere dette til Telenor ved oppsigelse eller annen opphør av den individuelle avtalen, herunder som følge av flytting.

Sted:

Dato: 21.12.2023

For SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7

For Telenor Norge AS

For SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 7

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 23.01.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 27.01.24

Selskapsnummer: 2066 Selskapsnavn: Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Barstad Gjeruldsen

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mariann Urnes og Victoria Svahn er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 5000 kr/ per styremedlem (10000 kr totalt) og godta tilbud på ekstern styreleder

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ekstern Kandidat

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Anders Barstad Gjeruldsen

Anna Östgren

Jan Frederik Geiner

Mariann Urnes

Sak 7 Gjennomføring av gjenstående brannsikringsarbeider

Godkjenne tilbudet fra Firesafe, og dele opp arbeidet slik at det blir gjennomført i 2024 og 2025.

For

Mot

Sak 8 Budsjet

Godkjenner budsjettet for 2024

For

Mot

Sak 9 Ventilasjon

Alle leiligheter tar selv ansvar for at ventilasjonen er tilfredstillende.

For

Mot

Sak 10 Oppsummering året 2023

Oppsummering av året

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS
EIE Vinderen v/Charlotte Solli
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
E-post: WM264_3002571@usermail.webmegler.no

8115719

2066/3 17.10.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.10.2024.

Boligselskap: 2066, Sameiet Bjørn Farmannsgate 7
Organisasjonsnr: 985.531.277
Eier: Tom Egil Starberg Anna Starberg
Leieobjekt: 3
Seksjonsnummer: 3
Adresse: Bjørn Farmanns Gate 7, 0271 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap Fremtind Forsikring AS - polise nummer 29172070.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (17.10.24)
* OBOS01-98208243896 A		2.165.205,-	13 år 3 md.	12		Flyt	7,20%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.899,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 8.327,-
TV/internett 572,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	58,-	18.148,-	0,-	271.854,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98208243896	259.711,-	2.548,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 260.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Markus Bergli, tlf: 55 94 27 52, e-post: markus.bergli@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Jan Frederik Geiner, e-post: janfrede@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

Organisasjonsnummer: 985531277

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. januar kl. 09:00 til 28. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styreleder kan lede møtet

Forslag til vedtak:

Anders Barstad Gjeruldsen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Mariann Urnes og Victoria Svahn

Forslag til vedtak:

Mariann Urnes og Victoria Svahn er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Formålet er å velge styre for å drifte bygården i 2024.

Innstilling

Styret er veldig takknemlig for at Jan Frederik Geiner ønsker ta på seg ansvaret som styreleder for 2024, og anbefaler at han blir valgt som styreleder.

Styret anbefaler videre at prioriteres at eiere som bor i sameiet er styremedlemmer, slik at de kan hjelpe med praktiske gjøremål, gjennomføre pålagte internkontroller, møte fagpersoner ved behov, osv. I tillegg ønsker styret å sikre kontinuitet i styrearbeider, og anbefaler derfor at Mariann Urnes og Anders Barstad Gjeruldsen velges som styremedlemmer.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Frederik Geiner (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan Frederik Geiner

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anders Barstad Gjeruldsen (5 stemmer)

Mariann Urnes (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anders Barstad Gjeruldsen

Mariann Urnes

Anna Östgrend

5. Oppdatert budsjett

Budsjett er likt som ved det ordinære årsmøtet, men postet for styrehonorærer er oppdatert til at vi nå har fått intern kandidat.

Styrets innstilling

Godkjenne budsjettet

Forslag til vedtak:

Budsjettet for 2024



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Mariann Urnes

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Bjørn Farmannsgate 7

Organisasjonsnummer: 985531277

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. januar kl. 09:00 til 27. januar kl. 09:00 og møtet ble avholdt 23. januar 2024, Digitalt.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styreleder kan være møteleder

Forslag til vedtak:

Anders Barstad Gjeruldsen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Mariann Urnes og Victoria Svahn

Forslag til vedtak:

Mariann Urnes og Victoria Svahn er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styremedlemmer foreslås satt til kr 5000. Hvis internstyreleder 15000.

Endelig tilbud på eksternstyreleder er ikke mottatt enda, hvis ekstern styreleder blir valgt vil budsjettet bli justert etter det.

Styrets innstilling

Ingen har ønsket eller hatt mulighet til å stille som styreleder, og styret anbefaler derfor at tilbudet på ekstern styreleder blir godkjent og at styremedlemmene mottar 5000 kr.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 5000 kr/ per styrmedlem (10000 kr totalt) og godta tilbud på ekstern styreleder

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 2

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Valg av styre for sameiet 2024

Innstilling

Hvis ingen melder seg anbefaler styret ekstern kandidat til styreleder.

Styret anbefaler at Jan Frederik Geiner blir med som styremedlem sammen med Mariann Urnes, slik at begge styremedlemmene bor i bygget og vi får kontinuitet med Mariann.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Ekstern Kandidat (0 stemme)

Følgende stilte til valg:

Ekstern Kandidat

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anders Barstad Gjeruldsen (2 stemmer)

Mariann Urnes (2 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan Frederik Geiner

Anders Barstad Gjeruldsen

Mariann Urnes

Anna Östgren

7. Gjennomføring av gjenstående brannsikringsarbeider

Sameiet har overtid måtte gjennomføre brannsikringstiltak etter pålegg fra Oslo Kommune. Styret har derfor hentet inn tilbud fra Firesafe om å utføre resterende arbeider, da legge gipsplater på undersiden av trapp ned til kjeller og bytte ut vinduer i trappeoppgangen.

Styret har vært i dialog med Firesafe over tid, og de er behjelpelige med å finne en fremdriftsplan som vil fungere for sameiet. Styret har planlagt for at man godkjenner tilbudet og utfører gipsing av trapp i 2024 og bytter vinduer i 2025.

Arbeid med gips er lagt inn i budsjett for 2024, men finansiering av vinduer må avgjøre av styret i 2024 for 2025.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å godkjenne tilbudet,

Forslag til vedtak:

Godkjenne tilbudet fra Firesafe, og dele opp arbeidet slik at det blir gjennomført i 2024 og 2025.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Budsjett

Forslag til budsjett for 2024, posten for styrehonorar vil avhenge av tilbud på ekstern styreleder

Styrets innstilling

Styret anbefaler å godkjenne budsjett

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 1

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Ventilasjon

Aktiv Ventilasjonrens var på befaring i høst og laget en rapport på status i alle leiligheter og i bygget generelt.

Oppsummert var anbefalingen:

-De anbefaler at de som har bad med ventil til ventilasjonskanaler på taket kobler til elektrisk baderomsvifte på disse.

- Når det gjelder kjøkken har de fleste ok løsninger med kullfilter, mens noen har koblet seg på luftekanaler som ikke er i tråd med lovlige forskrifter.

- De fleste leilighetene mangler dog ventilasjon fra vinduer, som kan gi undertrykk og derfor dårligere ventilasjon. Det anbefales derfor at de med god løsning(elektriskbaderomsvifte tilkoblet luftekanal og kullfilter på kjøkkenet) vurderer å koble til vindusventiler (som en enkel spalteventil) og la disse stå åpne.

Styrets innstilling

Alle utbedrer sin ventilasjon i tråd etter rådene i rapporten fra Aktiv Ventilasjonrens. De som har betydelige utbedringer som må gjennomføres og spørsmål i forhold til dette, bes ta kontakt med styre for å finne en god løsning på hvordan og når utbedringen må ha vært gjort.

Forslag til vedtak:

Alle leiligheter tar selv ansvar for at ventilasjonen er tilfredstillende.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Oppsummering året 2023

I løpet av året har samleiet hatt kontroll av ventilasjonen i bygget, ref punkt 8.

Kontroll av elektrisk anlegg avdekket store mangler, og styret valgte i samråd med selskapet å utbedre det elektriske. Det skal nå være i forskriftmessig stand, og de nye LED-lampene skal ha en levetid på minimum 15 år.

NorBrann har gjennomført kontroll av brannsikringsystemet og det fungerer som det skal.

Utover dette minner vi nye og «gamle» eiere av leilighetene i BF7 om at vi alle er pålagte å være vitne om våre vedtekter, samt overholde våre husordensregler (vedlegg). Supert om alle kan lese igjennom, og vi tar imot innspill om noe er uklart eller bør oppdateres.

NB vi har så langt klart oss uten vaktmester i bygget, så vi setter kjempepris på den «dugnadsånd» videre som vi har sett i 2023! Dette innebærer rydding av fellesareal, kosting i baktrapper, søppelhåndtering i tråd med god moral etc.

Forslag til vedtak:

Oppsummering av året

✓ Forslaget ble vedtatt

Marianne Urnes

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 17.10.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 324746/ 86500177	Deres ref.: 18713/ WM264_10_3002571	
	Adresse: BJØRN FARMANNS GATE 7	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 211/6			





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 17.10.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 324746/ 86500177</p> <p>Adresse: BJØRN FARMANNS GATE 7</p> <p>Gnr/Bnr: 211/6</p>	<p>Deres ref.: 18713/ WM264_10_3002571</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	2011 - Kjøreveg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2021 - Trasé for jernbane
	2082 - Parkeringsplasser
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	668 - Spesialområde bevaring annet

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense


 RpGjennomføringSone

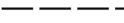
 RpGjennomføringGrense


 RpSikringSone


 RpSikringGrense

 76 - Felles underjordisk anlegg

 312 - Fortau

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

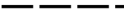
 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Regulert senterlinje

 Regulert stoyskjerm

 Bru

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 17.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høyderreferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



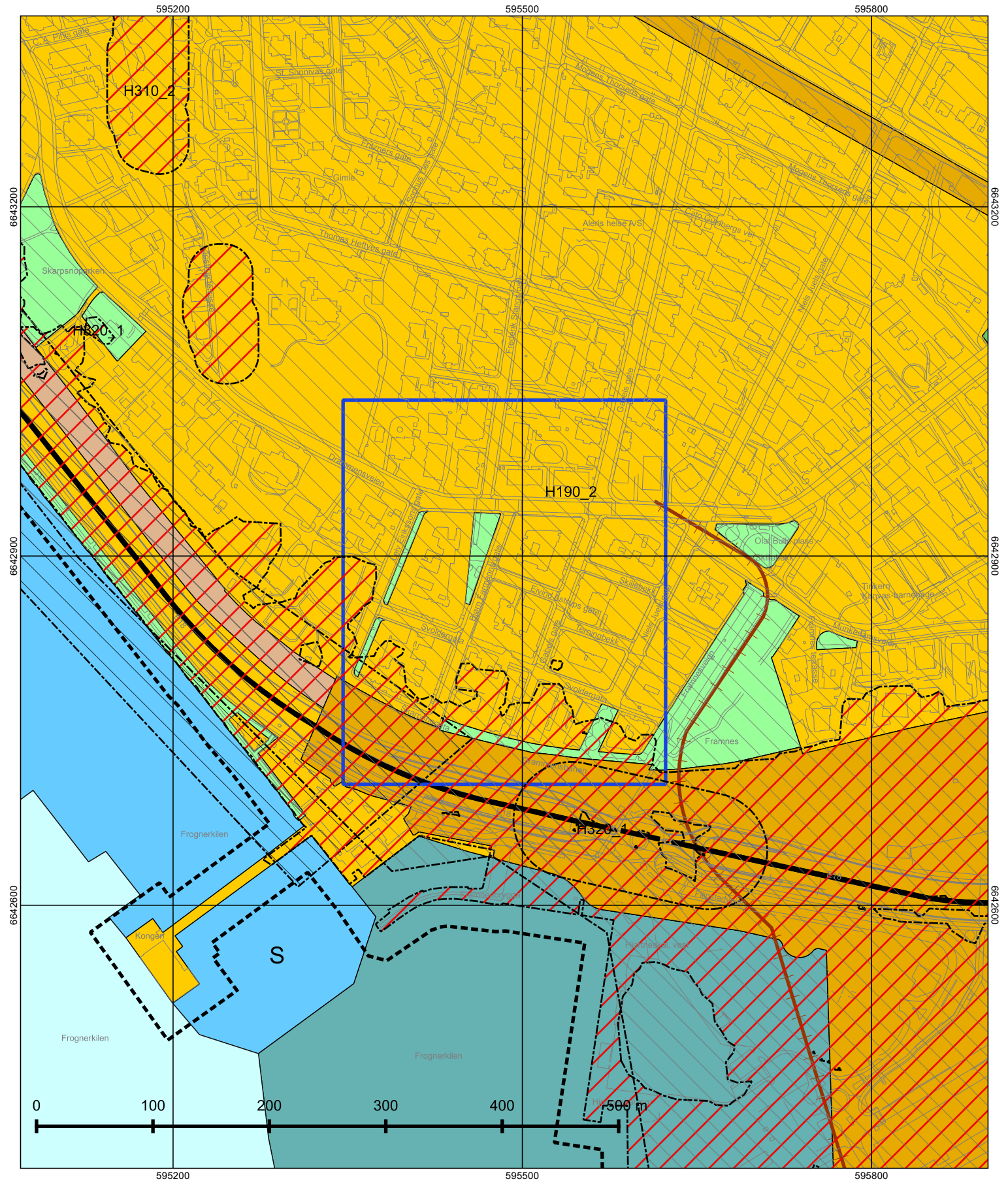
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 324746/ 86500177
 Adresse: BJØRN FARMANNS GATE 7
 Gnr/Bnr: 211/6

Deres ref.: 18713/
 WM264_10_3002571
 Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.10.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 324746/86500177

Deres ref.: 18713/ WM264_10_3002571

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

VEDTEKTER FOR SAMEIET BJØRN FARMANNS GT. 7

§ 1

Eiendommen Bjørn farmanns gt.7 ligger i sameie mellom eierne i de 11 seksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. Seksjonenes prosentvise eierandel er som følger:

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

Tomten og de deler av eiendommen som ikke er omfattet av seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer.

Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

§ 2

Sameiere kan ikke gjøre forkjøpsrett gjeldende eller kreve sameiet oppløst etter reglene i Lov om sameige. Salg av en seksjon skal alltid meldes til forretningsfører, som skal registrere ethvert eierskifte. For registrering av eierskifte blir den nye eier å belaste med et gebyr til forretningsfører.

§ 3 (Fellesutgifter)

Sameierne betaler en husleie som fastsettes av styret til dekning av eiendommens fellesutgifter, som omfatter følgende poster:

- a) eiendomsskatt
- b) forsikringspremier
- c) utvendig vedlikehold

- d) gårdslys
- e) gardsbestyrelse
- f) diverse omkostninger
- g) ekstraordinære omkostninger

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken.

I tillegg hertil blir renter og avdrag på fellesgjeld å utligne forholdsmessig på sameierne etter eierandelene.

§ 4

Overfor tredjemann er sameierne proratisk ansvarlige etter eierandelene jfr. Eierseksjonslovens § 17.

§ 5 (Indre vedlikehold)

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene med ytre rom. Dette vedlikehold gjelder alt å arbeide som må foretas innenfor leilighetenes dører, inklusive utskifting av dører, balkonggulv, balkongrekkverk og vinduer og vinduskarmer samt maling av disse. Dersom en sameier unnlater å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Dersom vedkommende ikke frivillig refunderer sameiets utgifter til vedlikehold som er utført for vedkommendes regning gjelder vedtektenes § 13.

§ 6 (Husordensregler)

Sameierne samt deres husstander og eventuelle leieboere (fremleietagere) plikter å følge vanlige husordensregler for leiegårder og vise vanlig hensyn til de øvrige beboere av eiendommen.

Spesielle husordensregler kan vedtas av sameiemøtet med 2/3 flertall.

§ 7 (Disposisjons- og råderett)

En sameier kan fritt overdra sin seksjon med tilhørende rettigheter og forpliktelser etter denne avtale, ved overdragelse, pantsettelse eller på annen måte.

§ 8

Sameiemøtet er sameiets øverste organ.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ett husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiemøtet og til å uttale seg.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år inne utgangen av april måned.

Innkallingen til sameiemøtet skjer skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiemøtet holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere (1/10 av sameierne) skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ekstraordinært sameiemøte skjer skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I sameiemøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må ha skriftlig og datert fullmakt.

§ 9

Det ordinære sameiemøtet skal behandle:

- a) årsregnskap
- b) anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd
- c) beslutte igangsettelse av vedlikehold- eller reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt, årlig vedlikehold.
- d) vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
- e) Valg av styre, forretningsfører og revisor
- f) Saker som sameierne ønsker behandlet, og som det er gitt beskjed om i innkallelsen

Over vedtak på sameiemøtet føres protokoll.

§ 10 (Sameiemøtets kompetanse)

Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, unntatt i følgende tilfeller:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
3. Endring av vedtektene.
4. Iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
5. Salg eller bortfeste av hele eiendommen eller vesentlige deler av eiendommen.

Vedtak i henhold til 1, 2 og 4 krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak i henhold til 3 krever 2/3 flertall av samtlige sameier.

Vedtak i henhold til 5 krever enstemmighet blant sameierne.

§ 11 (Styre)

Sameiet skal ha et styre på 3 personer. Styret ledes av en formann, som velges på sameiemøtet. Styrets medlemmer tjenestegjør i ett år.

To av styrets medlemmer innehar i fellesskap sameiets signatur.

Sameiemøtet velger også to vararepresentanter.

§ 12 (Styrets kompetanse)

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre ansatte, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste jfr. § 10, 2, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

I saker som nevnt ovenfor kan styrets formann saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 13 (Mislighold)

Hvis en sameier ikke betaler den av sameiet fastsatte husleie til dekning av ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 14 (Tvistemål)

Tvistemål mellom sameierne hører under Oslo Husleierett, jfr. Eierseksjonslovens § 30.

§ 15

For øvrig gjelder lov av 4. mars 1983 om eierseksjoner for sameiet, så langt den passer.

Disse vedtektene ble vedtatt på sameiermøte den 31.10.1988.

tryggbudgivning.no



- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3279263/vdvonccmqf>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

KORT OM OSS



Cecilie Beckmann

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

90 78 88 68

cbe@eie.no

EIE Vinderen

Premium rådgivning

EIE Vinderen

Møt en eiendomsmegler på Vinderen i Oslo med høy lokal kunnskap, som kjenner Ris, Slemdal, Smestad, Frøen, Holmen, Holmenkollen, Gaustad, Nordberg og Korsvoll veldig godt.

Vi i EIE Vinderen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no