ROSTEDS GATE 13A

PRIVATMEGLEREN

Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Rosteds gate 13 A, 0178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 571

Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 15.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22030-25072

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Utkast

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Utkast

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Utkast

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 4.etasje med balkong.
Beliggende i bydel St.Hanshaugen.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vindu(er).
Oppvarming via panelovner og gulvvarme på bad.

Utgang fra kjøkken til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca 2,8 m².
Impregnert trevirke på dekke.
Rekkverk i stål/aluminium med stående spiler.

Flislagt baderom fra 2007.
Servantskap med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Dusjhjørne med forheng, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Glatte, malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin (smal versjon), stekeovn, vinskap og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Utkast

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

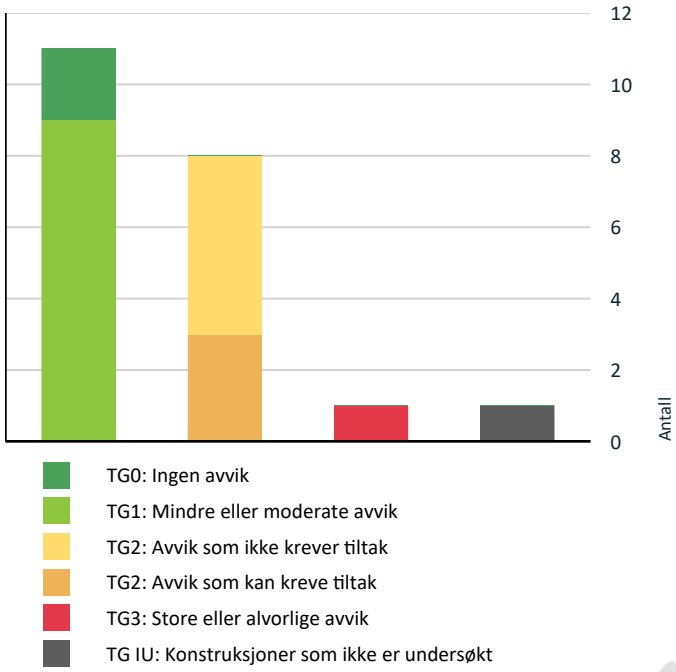
3-roms leilighet i 4.etasje med balkong

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det opprinnelige soverommet er i ettertid blitt omdisponert, hvor en del av rommet er benyttet til etablering av et nytt baderom.
I tillegg er en vegg flyttet i forbindelse med en forlengelse av gangen, noe som har medført en reduksjon i soverommets opprinnelige areal.

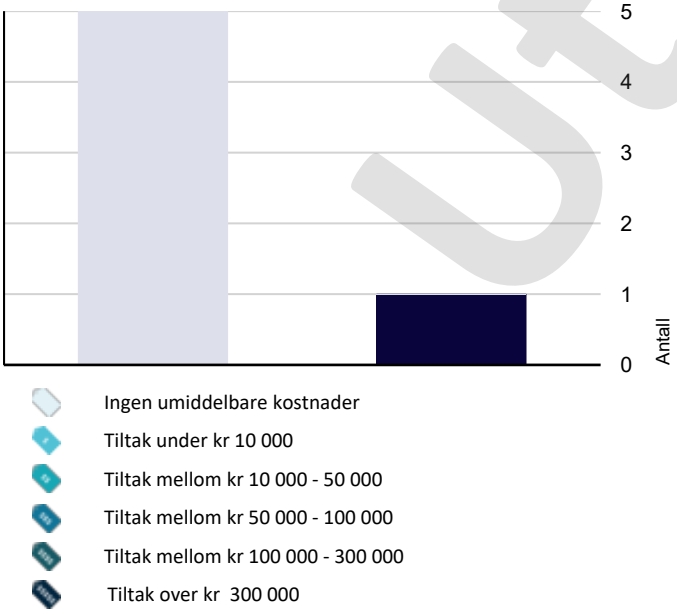
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

3-roms leilighet i 4.etasje med balkong

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE MED BALKONG



Byggeår
1890

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren har malt innside og er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca 2,8 m².

Impregnert trevirke på dekke.
Rekkverk i stål/aluminium med stående spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca.121 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1890 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Utvendig fasade er pusset og malt med klassiske omramminger.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1980 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers heltregulv og parkett.
Heltregulvet er slipt og behandlet.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater og noe panel.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Stukkaturlister, samt rosett i stue.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,97 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i entré og stuen).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 57 mm gjennom hele rommet i entré/gang.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 40 mm gjennom hele rommet i stuen.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte, malte innerdører.
2-fløyet dør til både stue og soverom.

———

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:
Garderobeskap med profilerte, fabrikklakkerte fronter.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Eier opplyser at baderommet er fra 2007.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet er i behov av fornyelse da det nærmer seg (om.2 år) å ha overskredet sin forventede levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

——

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet -
Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



Utkast

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det er registrert bom i flis.

Det ble observert en løs flis.

Generelt noe lavt fall mot sluk.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løs flis bør festes tilstrekkelig.
Ellers er det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Det er montert hjelpesluk i plast utenfor dusjsonen.

———

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utkast

Tilstandsrapport

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Dusjhjørne med forheng, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen
indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

____

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (mur/betong og fast innredning).

____

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Glatte, malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin (smal versjon), stekeovn, vinskap og frittstående kjøleskap.

___

Lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det bør installeres en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



Utkast

Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i himling på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

———

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med avviket, men det anbefales å etablere sikker avrenning eller en form for lekkasjesikring i området under fordelerstammen.

Det anbefales generelt å regelmessig inspisere synlige vannrør for å holde oversikt over deres tilstand





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Utkast

Tilstandsrapport

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu(er).

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Eier opplyser at det ikke er foretatt arbeid på det elektriske anlegget under deres eie.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.

Utkast

Tilstandsrapport

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

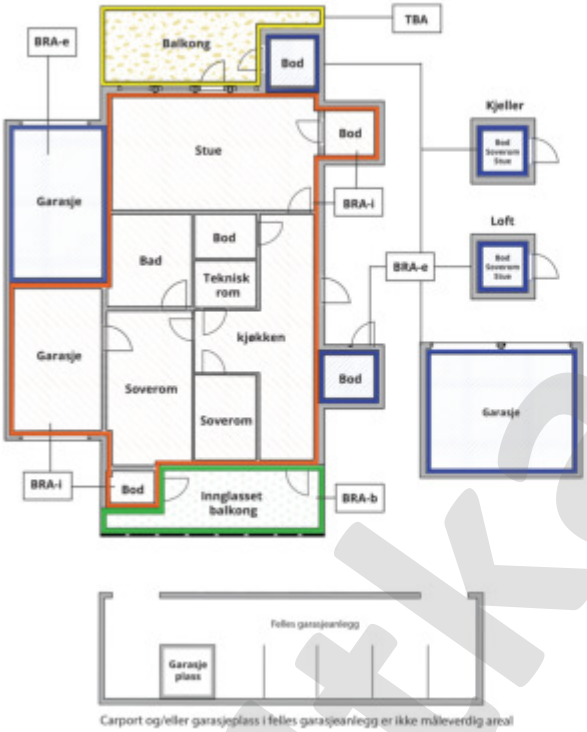
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Utkast

Arealer

3-roms leilighet i 4.etasje med balkong

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	57			57	3
Kjeller (bod)		7		7	
Loft (bod)		6		6	
SUM	**57**	**13**			**3**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, To soverom, Kjøkken, Bad, Stue		
Kjeller (bod)		Bod	
Loft (bod)		Bod	

Utkast

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra kjøkken til balkong.
Balkongen ble målt til ca 2,8 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje

———

Eier har påvist en stk bod i kjeller, og en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen. Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 7,2 m².
Boden er merket med nr 005.

Loft:
Loftoden er målt til ca 6 m².
Boden er merket med nr 013.

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Utkast

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det opprinnelige soverommet er i ettertid blitt omdisponert, hvor en del av rommet er benyttet til etablering av et nytt baderom.
I tillegg er en vegg flyttet i forbindelse med en forlengelse av gangen, noe som har medført en reduksjon i soverommets opprinnelige areal.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Følgende er oversendt av eier:

2022 - Malt alle overflater i hele leiligheten. Arbeid utført selv.
2022- Nytt kjøkken og nytt gulv på kjøkken. Arbeid utført selv.
2022 - Renovering av stukkatur (skraping, pussing, maling). Arbeid utført selv.
2022 - Sliping og behandling av gulv. Arbeid utført selv.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 4.etasje med balkong	57	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Marius Mello	Kunde

Utkast

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	571		0	582 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Rosteds gate 13 A

Hjemmelshaver
Fredensborg Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0401

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FREDENSBORG BORETTSLAG	948619229			Mello Marius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
33

Utkast

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rosteds gate 13 A ligger sentralt til på St. Hanshaugen i Oslo, et attraktivt og livlig område med kort avstand til både sentrum og populære nabolag som Grünerløkka og Bislett. Området preges av klassisk bygårdsbebyggelse, grønne parker og et mangfold av butikker, kafeer og restauranter. I umiddelbar nærhet finner man populære grøntområder som Kuba-parken, St. Hanshaugen park og Akerselva, som byr på fine rekreasjonsmuligheter.

Nærområdet har et urbant preg med en god blanding av boliger, serveringssteder, treningssentre og dagligvarebutikker. Det er også kort vei til kulturtilbud som Vulkan-området, Mathallen og ulike scener og gallerier.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Fra Storgata, Hausmanns gate og Torggata er det kort gangavstand til et bredt utvalg av trikk- og busslinjer som gir enkel adkomst til store deler av byen.

Om tomten

Felleseiet tomt på ca 582,0, i følge Norges Eiendommer
Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1890 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Utvendig fasade er pusset og malt med klassiske omramminger.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/05-1890, i følge Norges Eiendommer.

—

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

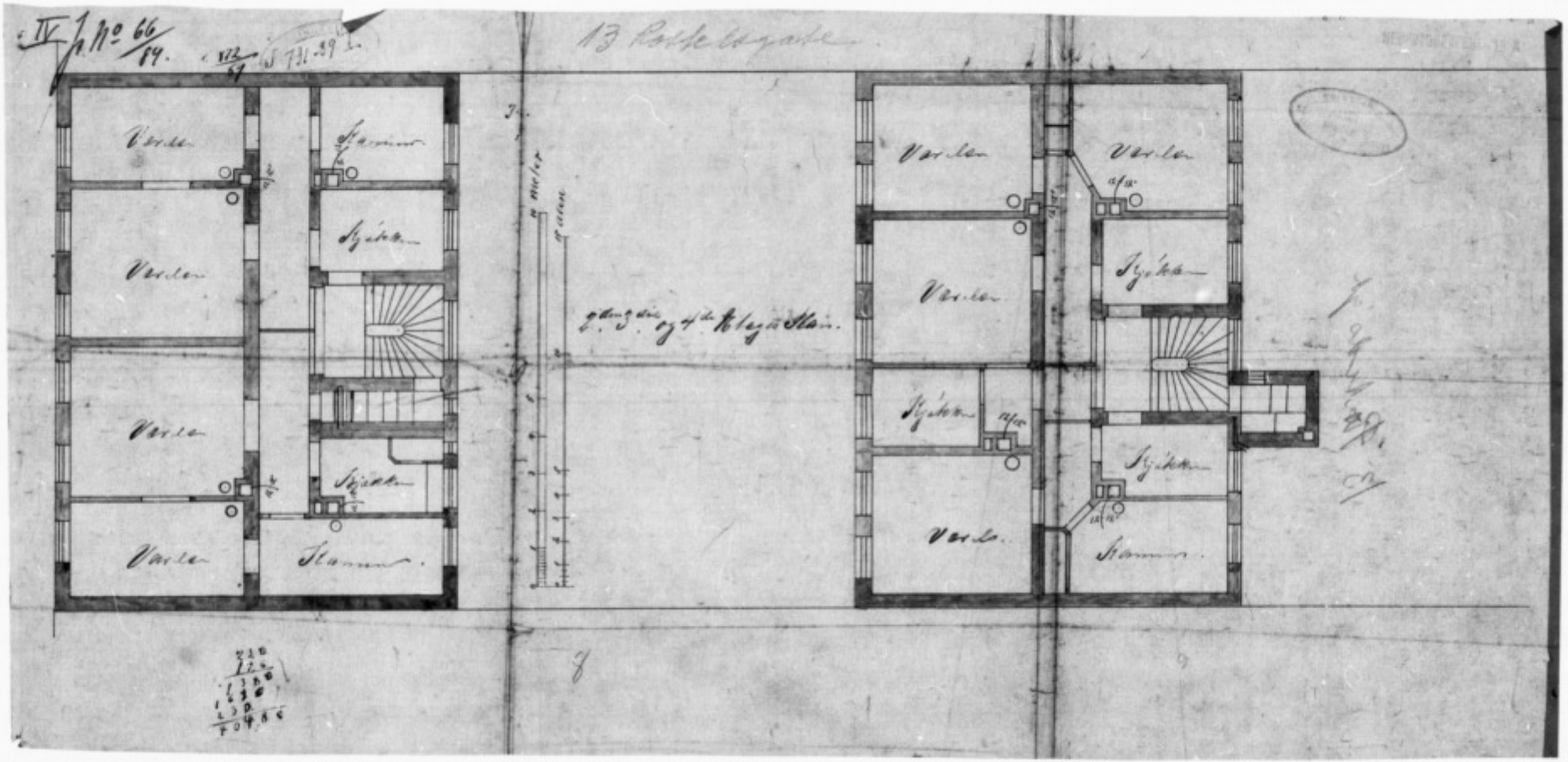
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Utkast

ORIGINALE BYGGETEGNINGER


13 Rathelagate.
Verelse
Stamm.
Sjukv.
Verelse
Verelse
Sjukv.
Verelse
Sjukv.
Verelse
Stamm.
Verelse
Verelse
Sjukv.
Verelse
Sjukv.
Sjukv.
Verelse
Stamm.

Boligopplysninger:

Fredensborg Borettslag		V³r ref.:	740/33	Fødselsdato eier:	09.12.1996
Rosteds gate 13 A		Type:	Borettslag tilknyttet		
0178 OSLO		Eiere:	Marius Mello		
Organisasjonsnr:	948 619 229	Andelsnr:	33		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 5 849

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	282
	Avdrag fellesl³n	56
	Renter fellesl³n	113
	Avdrag IN-l³n	868
	Renter IN-l³n	1 400
	Felleskostnader	2 507
	Renter fellesl³n	623

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	449 959	Gjeld siste ³rsoppg.:	453 782
Klient ajourf. l³n:	18 199 686,38	Klient gj. s. ³rsoppg.:	16 473 202

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12123314709, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 20.05.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 20.05.2025: 9 990 796
Andel av saldo: 294 415
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2042)

L³nenummer: 16363252374, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 20.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 83
Saldo per 20.05.2025: 5 358 285
Andel av saldo: 131 805
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2045)

L³nenummer: 16369285657, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 20.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 20.05.2025: 986 072
Andel av saldo: 23 740
Første termin/første avdrag: 31.01.2025 (siste termin 31.10.2044)

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Fredensborg Borettslag	V³r ref.:	740/33	Fødselsdato eier: 09.12.1996
Rosteds gate 13 A	Type:	Borettslag tilknyttet	
0178 OSLO	Eiere:	Marius Mello	
Organisasjonsnr: 948 619 229			

4: Sørskilte opplysninger

Styreleder: Jon Hartvedt
Adresse: ROSTEDS GATE 15 B
Postnr/-sted: 0178 OSLO
Telefon: Mob.: 93099983
E-post: borettslag.fredensborg@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.05.2025

Utest³ende saldo:	5 849		
Felleskostnader:	5 849	Restanse:	5 849
Gebyr:	0	Forskudd:	45,45
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	453 782	Andre inntekter:	584
Annen formue:	18 362	Utgifter:	25 071		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	92 000
Andelsnr:	33	Partialobligasjonsnr:	33

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1892		
G³rds/bruksnr:	208/231		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1198

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP653421

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Varmtvann og fyring		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden m³ fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men n³værende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsm³l eller klage p³ eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Oppvarming: Felleskostnader er inkl. v.v.

I løpet av 2011/2012 er det foretatt utskifting av vann- og avløpsrør med tilhørende full rehabilitering av bad. I tillegg brannsikringstiltak iht. p³legg fra Brann- og rednigsetaten.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Fredensborg Borettslag	V³r ref.:	740/33	Fødselsdato eier:	09.12.1996
Rosteds gate 13 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
0178 OSLO	Eiere:	Marius Mello		
Organisasjonsnr: 948 619 229				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snører for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

H U S O R D E N S R E G L E R

FREDENSBORG BORETTSLAG

Hver enkelt borettshaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husordenen skal sikre oss ro, orden og hygge i hjemmene.
Alle har plikt til å påse at husordenen blir fulgt og melde fra om evt. forsømmelser og misbruk til styret.

1. Ro og orden

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dette gjelder også gårdsrommene. Høyttalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

2. Husdyrhold

Hund og katt kan først anskaffes eller medtas etter godkjenning fra styret. Dette gjelder også ved evt. gjenanskaffelse.

3. Oppganger

Støy, løping og leking er ikke tillatt i trappegang. Ingen må sette fra seg sko, støvler, ski, leker, pyntegjenstander etc. i oppgangene. Trapperomsvinduer må lukkes i regn og snøvær. Husk stormkrok ved lufting.
Det må ikke foretas lufting av leilighet og risting av tepper/matter ut i trappegang.
Røyking i trappeoppganger er ikke tillatt.

4. Porter, portrom og gårdsplasser

Port og oppgangsdør skal holdes låst!
Fotballsparking, slåball og sykling er ikke tillatt i gårdsrommene. Mating av fugler og katter er ikke tillatt, da det fører til forurensning og kan lokke rotter og mus til eiendommen.

5. Oljesøl og brannfare

Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer i gårdsrommene. Mopeder, motorsykler, bensinkanner, etc. må ikke lagres i kjellere eller på loft.

6. Renhold

Borettslaget har innleid hjelp til vasking av trapper og fellesarealer, men det er viktig at beboere gjør sitt beste for å holde områdene rene og ryddig.

7. Vaskeri og tørkeplass

Instruks for alt vaskeriutstyr må følges.

Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn de som bor i gården (ved overtredelse vil vedkommende bli nektet bruk av vaskeriet). Maskiner og vaskeri skal rengjøres etter bruk. Lys slukkes og dører låses når vaskeri og kjeller forlates. Barn under 14 år har ikke adgang i vaskeriet uten følge av voksen.

Det skal ikke henges ut tøy på søn- eller helligdager, 1. og 17. mai.

8. Bad, wc, kraner, vaskemaskin og ledninger

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Bruk rikelig vann ved etterskylling slik at avløpsrørene ikke så lett stoppes til.

Det påpekes også at det i leiligheter er forbud mot å installere vaskemaskiner i strid med de til enhver tid gjeldende norske normer. Skal vaskemaskiner installeres i rom uten sluk, må dette på forhånd avklares med styret i borettslaget.

9. Dugnad

En del av det løpende vedlikeholdet kan utføres av beboerne selv på dugnad. Ved dugnader besluttet av styret, skal i utgangspunktet hver leilighet være representert. Hvis man er forhindret fra å yte egeninnsats, er det imidlertid anledning til å bidra med kr. 200,- pr. gang.

10. Oppbevaring av gjenstander

Oppbevaring av gjenstander skal skje i den enkelte beboers leilighet eller i de boder som beboer har fått til disposisjon. Styret forbeholder seg retten til å fjerne og kaste eller gi bort gjenstander som oppbevares i strid med husordensreglene. Dette gjelder gjenstander i oppganger, bakgård, kjeller og på loft.

11. Røyking

Det er strengt forbudt å røyke innendørs i fellesarealer. Røyking i bakgård skal kun skje i nærhet til oppsatte askebegre og ikke være til sjenanse for andre beboere. Sneiper skal alltid kastes i askebegerne. Vi oppfordrer også beboere til å ikke røyke innendørs da dette ofte er til plage for naboer.

12. Informasjon om fremleie og oppsigelse av leieforhold

Fremleie

Fremleie må godkjennes av styret. Borettshaveren har helt ut ansvaret overfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboen får av hans fremleie. Fremleie kan også få skattemessige konsekvenser for andelseieren.

Oppsigelse

En oppsigelse skal alltid være skriftlig, både fra andelshaver og gårdeier. Hvis du blir sagt opp, har du rett til å vite hvorfor. De vanligste oppsigelsesgrunner er:
- skyldig husleie
- brudd på regler om ro og orden
- ødeleggelse av leilighet, trappeoppgang eller fellesrom

Sist endret på generalforsamling 15.4.2013.

Vedtekter

for

Fredensborg borettslag org nr 948 619 229

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23. august 1983,
med senere endringer og sist den 15. mai 2017

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Fredensborg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til

laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Det er forbudt å benytte seg av kull-grill på balkongene. All grilling må skje under oppsyn.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens

§5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKALLING 2025

Fredensborg Borettslag

Torsdag 24.04.2025 kl. 17:00
Hos USBL

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Fredensborg Borettslag

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 17:00 - Hos USBL

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Rotter i bakgåden
- 5.2 Nytt styremedlem, utvidet styre

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og vil bli informert om på årsmøte.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på Kr. 102 000,-gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. _____ ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Rotter i bakgåden

Etterlyser flere tiltak for og bli kvitt rottene i bakgården. Vi observerer at det har blitt flere rotter i det siste. Kjeller døra står noen ganger oppe og da kan rotter komme inn og gjøre stor skade.

Forslag til vedtak: Inngå avtale med et firma som kontinuerlig følger opp og fjerner rottene.

Styrets innstilling: Styret har allerede utbedret dette sammen med Anticmex.
Vi jobber kontinuerlig med å bekjempe rotteproblemet.
Sammen med Hyde, som er dårlig tjent med rotter, er det også tett dialog.
Tiltak som er gjort: Er ny avtale med Anticmex hvor det er satt inn nye «rottefeller/ bokser» Dette ser ut til å ha virket godt.
Vi er også i kontinuerlig dialog med Hyde og det innhentes pris for å bygge igjen søppelskur.

5.2 Nytt styremedlem, utvidet styre

Foreslår meg selv, Øyvind Jæger, som nytt styremedlem for en (eventuell) utvidelse av styret fra fire til fem medlemmer.

Jeg er 58 år, enkemann og far til tre voksne barn. Flyttet inn i borettslaget våren 2024, men bodde forskjellige steder i strøket omkring Fredensborg fra 1986 til 2000. Mellom 2000 og 2024 bodde jeg på Kolbotn.

Jeg har erfaring fra organisasjonsarbeid i Kolbotn Fotball, og har to års fartstid

mellom 2022 og 2024 som styremedlem i Ødegården borettslag på Kolbotn, et av landets største med flere enn 400 beboere.

Forslag til vedtak: Øyvind Jæger velges som nytt styremedlem.

Styrets innstilling: Styret ser det ikke nødvendig å utvide styret, både av praktiske og økonomiske årsaker. Styrets innstilling blir derfor at Øyvind venter til det blir en ledig plass i styret. Noe det som regel blir.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jon Hartvedt valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Tiril Eliingsen Thue valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Elisabeth Kallinen valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Fredrik Bergsjø valgt for 2 år 2023

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Bergsjø, Fredrik er på valg for 2 år.

Styremedlem Elisabeth Kallinen stiller sin plass til disposisjon for 2 år.

Forslag til vedtak: Valgt ble:

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Skal velges to varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Valgt ble:

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**747 661**	**1 082 420**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-485 283	212 822
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	533 588	-486 139
Endringer i andre langsiktige poster	-59 301	-61 442
B. Årets endring disponible midler	**-10 996**	**-334 759**
C. Disponible midler	**736 664**	**747 661**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	852 779	855 012
Kortsiktig gjeld	-116 115	-107 351
C. Disponible midler	**736 664**	**747 661**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Fredensborg Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 457 868	2 316 913	2 478 128	2 611 999
Leie forretningslokaler	1	343 906	314 147	320 000	360 996
Sum leieinntekt		**2 801 774**	**2 631 060**	**2 798 128**	**2 972 995**
Annen inntekt					
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	11	59 301	61 442	0	0
Sum annen inntekt		**59 301**	**61 442**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 861 075**	**2 692 501**	**2 798 128**	**2 972 995**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	208 713	111 303	124 000	141 866
Styrehonorar	2	101 000	102 000	102 000	102 000
Driftskostnad					
Energikostnad		118 806	128 704	120 000	125 000
Kostnad eiendom/lokale	4	72 260	38 763	11 000	44 000
Kommunale avgifter/renovasjon		460 545	389 773	553 656	525 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 426	0	0	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	518	0	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	839 283	425 474	0	72 500
Revisjonshonorar		6 101	5 828	5 350	5 489
Forretningsførerhonorar		119 983	113 835	119 102	125 000
Andre honorar	8	50 057	30 763	12 000	12 000
Kontorkostnad		314	1 260	2 000	2 000
TV/bredbånd		116 316	110 804	111 840	119 340
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	5 000	0	0
Kontingent og gaver		11 700	11 700	12 000	12 000
Forsikring		277 916	261 779	277 112	319 379
Andre kostnader	9	69 367	7 192	3 000	14 500
Sum kostnad		**2 459 306**	**1 744 178**	**1 458 060**	**1 632 074**
Driftsresultat		**401 769**	**948 323**	**1 340 068**	**1 340 921**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		24 242	26 979	0	0
Rentekostnad		911 294	762 481	859 098	868 934
Netto finansposter		**887 052**	**735 502**	**859 098**	**868 934**
Årsresultat		**-485 283**	**212 822**	**480 970**	**471 987**
Overført til/fra annen egenkapital		-485 283	212 822	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-485 283**	**212 822**	**0**	**0**

Balanse 2024 Fredensborg Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	10 101 583	10 101 583
Sum anleggsmidler		**10 101 583**	**10 101 583**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		7 310	0
Kundefordringer		7 000	7 000
Andre kortsiktige fordringer		62 823	21 001
Forskuddsbetalte kostnader		59 109	55 921
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		716 537	771 089
Sum omløpsmidler		**852 779**	**855 012**
SUM EIENDELER		**10 954 362**	**10 956 595**

Balanse 2024 Fredensborg Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		**3 900**	**3 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-11 142 859	-10 657 576
Sum opptjent egenkapital		**-11 142 859**	**-10 657 576**
Sum egenkapital	**10**	**-11 138 959**	**-10 653 676**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	16 473 203	15 939 615
Borettsinnskudd		3 725 000	3 725 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	1 779 004	1 838 305
Sum langsiktig gjeld		**21 977 207**	**21 502 920**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		24 234	5 884
Leverandørgjeld		36 526	52 429
Skyldig off. myndigheter		9 391	6 833
Påløpne renter		14 194	7 140
Annen kortsiktig gjeld		31 769	35 066
Sum kortsiktig gjeld		**116 115**	**107 351**
Sum gjeld		**22 093 322**	**21 610 271**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 954 362**	**10 956 595**
Pantstillelser	12	21 977 207	21 502 920

Sted:_____ Dato:_____

Jon Hartvedt
Styreleder

Fredrik Bergsjø
Styremedlem

Elisabeth Kallinen
Styremedlem

Tiril Eliingsen Thue
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 086 804	1 067 500
3640 Tomteleie	0	3 854
3650 Innkrevde felleskostn. renter	897 388	758 338
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	473 676	487 221
3605 Leie forretningslokaler	343 906	314 147
Sum	**2 801 774**	**2 631 060**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	74 317	74 317
5120 Timelønn fra lønnssystemet	74 800	0
5150 Påløpne feriepenger	21 324	10 627
5400 Arbeidsgiveravgift	35 266	24 861
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	3 007	1 498
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	101 000	102 000
Sum	**309 713**	**213 303**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,27

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 101 583
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 101 583
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 101 583
Anskaffelsesår :	1983
Antatt levetid i år :	

Borettslaget er eier av tomten. Tomtens areal er 1.198m2. Gnr.208, bnr. 231 og 571 i 0301 Oslo Kommune og utgjør 1 818 285,- kr av byggets verdi. Bygget 1892 og rehabilitert 1982. Borettslaget består av 39 boenheter og 2 næringsenheter.
Borettslagets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i IF avtale SP653421

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	30 293	26 250
6362 Skadedyrutryddelse	22 774	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	6 331	0
6392 Containerleie/tømming	12 863	12 513
Sum	**72 260**	**38 763**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	6 426	0
Sum	**6 426**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	318	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	200	0
Sum	**518**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	331 440
6602 Vedlikehold VVS	12 027	7 654
6603 Vedlikehold elektro	96 858	15 924
6616 Vedlikehold vaskeri	0	11 045
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 500	18 825
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6641 Malerarbeider	18 755	20 587
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	646 875	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	23 750	0
6648 Vedlikehold dører og porter	28 518	0
Sum	**839 283**	**425 474**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 429	24 825
6720 Juridisk honorar	15 188	0
6730 Teknisk honorar	15 440	5 938
Sum	**50 057**	**30 763**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler IN, lønnskjøring og kostnader ved fakturering eiendomsskatt.
Konto 6730 gjelder støymåling.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 788	0
7719 Møter, div. styret	897	0
7770 Betalingskostnader	8 585	1 160
7772 Omkostninger inkasso	0	3 360
7773 Omkostninger innkreving	2 406	534
7790 Andre kostnader	55 522	2 188
7792 Øredifferanse	0	-3
7795 Husleietap	169	-48
Sum	**69 367**	**7 192**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 900	0	3 900
Sum innskutt egenkapital	**3 900**	**0**	**3 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-10 657 576	-485 283	-11 142 859
Sum opptjent egenkapital	**-10 657 576**	**-485 283**	**-11 142 859**
Sum egenkapital	**-10 653 676**	**-485 283**	**-11 138 959**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.
Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	**16369285657**	**16363252374**	**12123314709**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	2012
Rentesats:	5.65 %	5.65 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.10.2044	30.12.2045	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	6 000 000	18 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 523 620	10 415 995
Avdrag i perioden:	0	130 406	336 006
Opptak i perioden:	1 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**1 000 000**	**5 393 213**	**10 079 989**
Saldo 5 år frem i tid:	843 661	4 616 504	8 085 449
Andelssaldo 01.01:	0	0	1 838 305
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	59 301
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**1 779 004**
Sum pantegjeld for lån:	**1 000 000**	**5 393 213**	**11 858 993**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123314709	2	441 957	883 914
	1	377 861	377 861
	1	329 762	329 762
	1	325 385	325 385
	4	306 790	1 227 160
	3	299 814	899 442
	3	297 043	891 129
	8	282 830	2 262 640
	1	277 107	277 107
	1	274 247	274 247
	3	264 325	792 975
	1	254 403	254 403
	1	222 232	222 232
	1	218 484	218 484
	1	214 619	214 619
	1	192 450	192 450
	1	177 241	177 241
	1	137 537	137 537
	1	121 339	121 339
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363252374	1	277 501	277 501
	3	236 653	709 959
	1	190 657	190 657
	1	156 143	156 143

Langsiktig gjeld

	2	153 000	306 000
	4	139 657	558 628
	5	134 652	673 260
	3	132 664	397 992
	9	122 464	1 102 176
	1	118 358	118 358
	2	116 305	232 610
	4	109 184	436 736
	1	102 064	102 064
	1	73 517	73 517
	1	57 607	57 607
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369285657	1	50 359	50 359
	1	45 710	45 710
	3	42 946	128 838
	1	34 599	34 599
	1	28 336	28 336
	2	27 765	55 530
	4	25 344	101 376
	4	24 436	97 744
	3	24 075	72 225
	9	22 224	200 016
	1	21 479	21 479
	2	21 106	42 212
	4	19 814	79 256
	1	18 522	18 522
	1	13 341	13 341
	1	10 454	10 454

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16369285657 har første avdrag 31.01.2025 med kr 6 819	1	50 359	114
	1	45 710	103
	3	42 946	97
	1	34 599	78
	1	28 336	64
	2	27 765	63
	4	25 344	57
	4	24 436	55
	3	24 075	54
	9	22 224	50
	1	21 479	48
	2	21 106	48
	4	19 814	45
	1	18 522	42
	1	13 341	30
	1	10 454	24

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	18 252 207
Innskuddskapital	3 725 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**21 977 207**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**10 101 583**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 3 725 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Fredensborg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fredensborg Borettslag

Styreleder	Jon Hartvedt (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Elisabeth Kallinen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Fredrik Bergsjø (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Tiril Ellingsen Thue (sign.)	17.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Fredensborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: Q7J56-4N1KS-W1QBH-DT8TD-9DHGI-CUWR1

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q7J56-4N1KS-W1QBH-DT8TD-9DHGI-CUWR1

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-27 12:55:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q7J56-4N1KS-W1QBH-DT8TD-9DHGI-CUWR1

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 24.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2024

Fredensborg Borettslag

Mandag 29.04.2024 kl. 14:00
Digitalt på Bonabo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Fredensborg Borettslag

Tid og sted: Mandag 29.04.2024 kl. 17:00 - Digitalt på Bonabo

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til sak angående hjørnelokale Rostedsgate 15/Fredensborgveien 35

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

(fjernes ved fysisk generalforsamling)

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 29.04.2024 kl. 17:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Foreslått honorar er det samme som tidligere år: 101.000,- totalt.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 17.000 ,- pr styremedlem + 50.000,- for styreleder godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag til sak angående hjørnelokale Rostedsgate 15/Fredensborgveien 35

Vi er flere andelseiere som ikke støtter forslaget om å etablere en bar i hjørnelokalet. For oss fremstår det som at ulike alternativer for bruk av lokalet i liten grad har blitt vurdert. Det er fint om styret kan oversende hvilke skriftlige vurderinger som er foretatt i forbindelse med å sondere etter nye leietakere. Vi ber også om at styret opplyser om det er foretatt et kostnadsestimat, og hvor mye felleskostnadene per boenhet vil øke med/hvilke kostnader som vil påløpe for borettslaget ifm. ny leietaker.

Vi er sterkt kritiske til prosessen og saksbehandlingen som har vært frem til nå. Prosessen har vært lite tillitsvekkende og transparent, der både styreleder og styremedlem Jon har avvist at Jon har hatt egeninteresse i saken. Nå viser det seg at han har og har hatt en helt klar egeninteresse, som ikke er forenlig med hans ansvar som styremedlem i borettslaget. Som medlem av styret i et borettslag skal styremedlemmene ivareta andelseiernes interesser.

Det er lite tillitsvekkende at det er Jon har stått for arbeidet med å finne nye mulige leietakere, og sondere ulike muligheter for bruk av lokalet. Det fremstår også som underlig at den mest aktuelle leietakeren han har klart å finne er han selv.

Dersom butikklokalet skal leies ut til langt under markedspris, og borettslaget samtidig skal dekke store oppussingskostnader for baren, fremstår avtalen som urimelig for borettslaget. For oss som bor tett på lokalet vil baren føre til betydelige ulemper utover det finansielle. Leilighetene har ikke ventilasjon, og på sommeren er det nødvendig å ha åpne vinduer på soverommene som er over lokalet. Dette vil føre til både sigarettrøyk og støy inn på våre soverom. Lydisolering vil ikke avhjelpe dette. Det vil derfor være aktuelt for oss å kreve kompensasjon/erstatning av borettslaget dersom baren skulle bli en realitet.

Flere av andelseierne har gitt klart uttrykk for at man ikke ønsker en serveringsvirksomhet i butikklokalet. Vi reagerer derfor på at disse synspunktene ikke er blitt vurdert eller hensyntatt. De tre leilighetene som er tilstøtende til butikklokalene har gitt både Jon og styreleder klar tilbakemelding om at vi ikke ønsker en bar i butikklokalet. Det er rart at dette ikke nevnes i det hele tatt i e-posten fra styreleder av 12. mars, og at det heller ikke er blitt utredet hvilke ulemper dette vil kunne bli for naboene til lokalet.

Innsendt av andelseier Alexander Aas

Forslag til vedtak: Butikklokalet på hjørnet av Rosteds gate skal ikke benyttes til serveringsvirksomhet med åpningstid etter kl. 18.

Styrets innstilling: **Styrets innstilling er å ikke vedta forslaget.**

Årsak:

1. Forslaget vil redusere muligheten for å finne en leietaker som vil bidra positivt til borettslaget og området.

2. Grunnlaget til forslaget inneholder flere feilaktige påstander, og det er ikke ønskelig at generalforsamlingen vedtar et forslag hvis premisset ikke stemmer.

Angående nevnte påstander: disse vurderes som såpass avvikende fra den reelle situasjonen at styret ønsker å svare på dem under, for å sikre at andelseierne tar sin beslutning basert på rett informasjon. Les utdag fra forslagsteksten med styrets svar under:

"både styreleder og styremedlem Jon har avvist at Jon har hatt egeninteresse i saken. Nå viser det seg at han har og har hatt en helt klar egeninteresse, som ikke er forenlig med hans ansvar som styremedlem i borettslaget."

1) Interesser:

Styret har ikke holdt tilbake informasjon om at Jon Hartvedt ønsket å involvere seg i prosjektet. På samme beboermøte hvor vi fikk inn flere forslag om restaurant/kafe/vinbar fortalte f.eks Jon at han kunne tenke seg å involveres i et slikt prosjekt. Dette har ikke vært avvist siden.

2) Inhabilitet:

Sitat fra borettslagets faste rådgiver i Usbl: "så sant «jon» som inhabil i flere av tilfellene ikke stemmer over sakene som gjelder, så går det helt fint at han er i styre. Styret har jo i

oppgave å finne nye leietegere og velge. Utleie er en styre sak og ikke for beboere".

Punktet om stemmerett er fulgt: det er ikke enda gjort noen vedtak i saken, men dette vil åpenbart følges ved en ev. avstemning i styret. Det hører også med til saken at Jon ikke har fått legge føringer for beslutningsunderlaget som ble sendt ut til andelseierne denne våren.

Dersom butikklokalet skal leies ut til langt under markedspris, og borettslaget samtidig skal dekke store oppussingskostnader for baren, fremstår avtalen som urimelig for borettslaget.

1) Pris:

Utleiepris er enda ikke diskutert, og styret har antydet at lokalet skal leies ut langt under markedspris. Merk at leie for begge lokaler ble økt i fjor med sum foreslått av rådgiver. Styret har basert seg på prispolitikken fra tidligere styrer, som baserer seg på å holde leieprisen så høy som mulig mens man holder inntektene (fra eksterne) til under 15% av borettslagets totale inntekter. Dette medfører at borettslaget ikke blir lignet som et eget skattesubjekt, slik som et AS blir. Flere borettslag i området baserer seg på samme prinsipp. Om det er denne politikken som kritiseres i forslaget, vil styret informere om at denne linja har vært gjeldende i borettslaget lenge før nåværende styre trådde til - og den har ingen sammenheng med styrets forslag om vinbar for øvrig.

2) Oppussing

I nyhetsbrevet sendt ut til alle andelseiere 11.3 skriver styret:

"Lokalet må lydisoleres: dette vil bekostes av leietaker. Det samme gjelder å anlegge ventilasjon. Borettslaget vil derfor ikke bruke egne midler på oppussingen. Unntaket blir å rette opp skadene (fortrinnsvis råteskader etter kjøleskap) som har oppstått under nåværende leieforhold. Dersom vi ser at det elektriske anlegget har større feil er dette også borettslagets ansvar. Dette gjelder uavhengig leietaker"

Det er dermed ikke grunnlag for å hevde at borettslaget vil måtte dekke store oppussingskostnader for baren. Tvert om er det foreslått en løsning hvor leietaker må bekostige alt selv. Merk: da Pjoltergeist flyttet inn i nr. 15B, ble store deler av utbedringer av lokalet + ventilasjonssystemet bekostiget av borettslaget. I dette tilfellet har styret gått motsatt vei for å være så økonomisk konservative som mulig.

Flere av andelseierne har gitt klart uttrykk for at man ikke ønsker en serveringsvirksomhet i butikklokalet. Vi reagerer derfor på at disse synspunktene ikke er blitt vurdert eller hensyntatt. De tre leilighetene som er tilstøtende til butikklokalene har gitt både Jon og styreleder klar tilbakemelding om at vi ikke ønsker en bar i butikklokalet. Det er rart at dette ikke nevnes i det hele tatt i e-posten fra styreleder av 12. mars, og at det heller ikke er blitt utredet hvilke ulemper dette vil kunne bli for naboene til lokalet.

1) Hensyn

Styret har valgt et kompromiss mellom hva som har vært mest

etterspurt: restaurant og bar - og innsenders innvendinger. Etter mottak av e-post vedrørende bekymring om støy, la vi til i forslaget at lokalet må lydisoleres på leietakers regning. Påstand om at innvendinger ikke er vurdert eller hensyntatt virker dermed urimelig. I en totalvurdering er det vanskelig å gjøre alle til lags.

2) Erkjennelse av negative tilbakemeldinger

Før nevnte nyhetsbrev ble sendt ut, hadde styret fått tre innvendinger totalt mot vinbar i lokalet. Disse dreide seg hovedsaklig om støy.

Fra nyhetsbrevet: "Etter siste nyhetsbrev mottok vi en bekymring om støy. Støyreduksjon er et viktig element, og vi håper tidlige stengetider og lydisolering vil bøte på dette."

Påstanden om at potensielle ulemper "ikke nevnes i det hele tatt", stemmer derfor ikke. Styret har ikke hatt et ønske om å legge skjul på at det er flere hensyn som må tas: dette har hele tiden vært formidlet som årsaken til at prosessen tar tid.

Konklusjon:

Styret i et borettslag har mandat til å velge leietaker uten å involvere andelseierne. Styret valgte å likevel inkludere andelseierne i denne saken, og i flere omganger - for å få et helhetsbilde over hva andelseierne ønsker. Habilitetsspørsmålet er klartert av rådgiver i Usbl, på forhånd og igjen denne våren. Styret reagerer dermed på fremstillingen om at prosessen er lite transparant og hensysløs.

Videre vurderer styret fremstillingen av prosjektet som urimelig. Påstandene vedrørende de økonomiske forholdene er helt motstridende med premissene som styret har satt, og tidligere informert om.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ine Vik
Styremedlem, Petras Abromavicius
Styremedlem, Jon Hartvedt
Styremedlem, Fredrik Bergsjø

6.1 Valg av leder

På valg er Ine Vik. Ine Vik stiller ikke til gjenvalg.

Kandidater som har meldt interesse for vervet:

- Alexander Aas

- Jon Hartvedt

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg er:

- Jon Hartvedt

- Petras Abromavicius

Kandidater som har meldt interesse for vervet:

- Jon Hartvedt

- Petras Abromavicius

- Alexander Aas

- Elisabeth Kallinen

- Tiril Thue

- Håvard Utne Øxnevad

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	1 082 420	1 541 841
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	212 822	206 919
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-486 139	-592 595
Endringer i andre langsiktige poster	-61 442	-73 745
B. ¡ rets endring disponible midler	-334 759	-459 421
C. Disponible midler	747 661	1 082 420
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	855 012	1 159 224
Kortsiktig gjeld	-107 351	-76 804
C. Disponible midler	747 661	1 082 420

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Fredensborg Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 316 913	2 022 131	2 048 106	2 478 128
Leie forretningslokaler	1	314 147	273 316	320 000	320 000
Sum leieinntekt		2 631 060	2 295 447	2 368 106	2 798 128
Sum inntekt		2 631 060	2 295 447	2 368 106	2 798 128
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	111 303	111 303	124 000	124 000
Styrehonorar	2	102 000	102 000	102 000	102 000
Driftskostnad					
Energikostnad		128 704	138 682	120 000	120 000
Kostnad eiendom/lokale	4	38 763	38 963	11 000	11 000
Kommunale avgifter/renovasjon		389 773	330 681	376 000	553 656
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	6 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	3 114	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	6	425 474	508 865	0	0
Revisjonshonorar		5 828	5 453	5 000	5 350
Forretningsførerhonorar		113 835	110 627	113 000	119 102
Andre honorar		30 763	31 435	12 000	12 000
Kontorkostnad		1 260	1 219	2 000	2 000
TV/bredb³ nd		110 804	104 726	93 000	111 840
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		5 000	0	0	0
Kontingent og gaver		11 700	11 700	12 000	12 000
Forsikring		261 779	247 126	261 552	277 112
Andre kostnader		7 192	2 013	3 000	3 000
Sum kostnad		1 744 178	1 747 907	1 245 552	1 458 060
Driftsresultat før IN		886 882	547 539	1 122 554	1 340 068
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		61 442	73 745	0	0
Driftsresultat etter IN		948 323	621 284	1 122 554	1 340 068
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 979	12 487	0	0
Rentekostnad		762 481	426 852	432 261	859 098
Netto finansposter		735 502	414 365	432 261	859 098
Årsresultat		212 822	206 919	690 293	480 970
Overført til/fra annen egenkapital		212 822	206 919	0	0
SUM OVERFØRINGER		212 822	206 919	0	0

Balanse 2023 Fredensborg Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	10 101 583	10 101 583
Sum anleggsmidler		10 101 583	10 101 583
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	11 088
Kundefordringer		7 000	7 000
Andre kortsiktige fordringer		21 001	0
Forskuddsbetalte kostnader		55 921	52 806
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		771 089	1 088 330
Sum omløpsmidler		855 012	1 159 224
SUM EIENDELER		10 956 595	11 260 807

Balanse 2023 Fredensborg Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-10 657 576	-10 870 398
Sum opptjent egenkapital		-10 657 576	-10 870 398
Sum egenkapital	7	-10 653 676	-10 866 498
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	15 939 615	16 425 754
Borettsinnskudd		3 725 000	3 725 000
IN nedbetalt fellesgjeld	8	1 838 305	1 899 746
Sum langsiktig gjeld		21 502 920	22 050 500
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 884	5 093
Leverandørgjeld		52 429	18 765
Skyldig off. myndigheter		6 833	6 835
Påløpne renter		7 140	3 478
Annen kortsiktig gjeld		35 066	42 633
Sum kortsiktig gjeld		107 351	76 804
Sum gjeld		21 610 271	22 127 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 956 595	11 260 807
Pantstillelser	9	21 502 920	22 050 500

Sted:_____ Dato:_____

Ine Vik Styreleder	Fredrik Bergsjø Styremedlem	Petras Abromavicius Styremedlem

Jon Hartvedt
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 067 500	994 056
3640 Tomteleie	3 854	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	758 338	420 532
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	487 221	607 543
3605 Leie forretningslokaler	314 147	273 316
Sum	2 631 060	2 295 447

For ³ opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	74 317	74 317
5150 P³ lønne feriepenger	10 627	10 627
5400 Arbeidsgiveravgift	24 861	24 861
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 498	1 498
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	102 000	102 000
Sum	213 303	213 303

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0,27

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 101 583
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 101 583
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokførtverdi pr.31.12:	10 101 583
Anskaffelses³r :	1983
Antatt levetid i ³r :	

Borettslaget er eier av tomten. Tomtens areal er 1.198m2. Gnr.208, bnr. 231 og 571 i 0301 Oslo Kommune og utgjør 1 818 285,- kr av byggets verdi. Bygget 1892 og rehabilitert 1982. Borettslaget best³r av 39 boenheter og 2 nØringsenheter.
Borettslagets eiendommer er forsikret p³ grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i IF avtale SP653421

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	26 250	20 125
6392 Containerleie/tømming	12 513	18 838
Sum	38 763	38 963

Note 5 - Verktnjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nnjkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 238
6552 Driftsmateriell	0	1 876
Sum	0	3 114

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	331 440	0
6602 Vedlikehold VVS	7 654	13 022
6603 Vedlikehold elektro	15 924	4 303
6616 Vedlikehold vaskeri	11 045	750
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	18 825	328 095
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	8 063
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	20 587	0
6642 Snekkerarbeid	0	5 781
6648 Vedlikehold dnjrer og porter	0	148 852
Sum	425 474	508 865

Styret mener at det gjennomfnjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 900	0	3 900
Sum innskutt egenkapital	3 900	0	3 900
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-10 870 398	212 822	-10 657 576
Sum opptjent egenkapital	-10 870 398	212 822	-10 657 576
Sum egenkapital	-10 866 498	212 822	-10 653 676

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnjrte verdi er lavere enn balansefnjrt verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost.
Konsekvensen av dette er at den balansefnjrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hnjyere enn den balansefnjrte verdi.
Dermed vurderes den faktiske egenkapital til ³ vNjre positiv av styret i borettslaget.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
L³nenummer:	16363252374	12123314709
L³netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2021	2012
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2045	30.03.2042
Opprinnelig l³nebelnp:	6 000 000	18 000 000
L³nesaldo 01.01:	5 661 626	10 764 128
Avdrag i perioden:	138 006	348 133
L³nesaldo 31.12:	5 523 620	10 415 995
Saldo 5 ³r frem i tid:	4 793 175	8 532 283
Andelssaldo 01.01:	0	1 899 746
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	61 442
Andelssaldo 31.12:	0	1 838 305
Sum pantegjeld for l³n:	5 523 620	12 254 300

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 12123314709	2	456 689	913 378
	1	390 456	390 456
	1	340 755	340 755
	1	336 231	336 231
	4	317 017	1 268 068
	3	309 808	929 424
	3	306 945	920 835
	8	292 258	2 338 064
	1	286 344	286 344
	1	283 389	283 389
	3	273 136	819 408
	1	262 884	262 884
	1	229 639	229 639
	1	225 766	225 766
	1	221 773	221 773
	1	198 865	198 865
	1	183 149	183 149
	1	142 122	142 122
	1	125 383	125 383
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16363252374	1	284 211	284 211
	3	242 375	727 125
	1	195 267	195 267
	1	159 919	159 919
	2	156 699	313 398

Langsiktig gjeld

4	143 034	572 136
5	137 908	689 540
3	135 872	407 616
9	125 426	1 128 834
1	121 220	121 220
2	119 117	238 234
4	111 824	447 296
1	104 532	104 532
1	75 295	75 295
1	59 000	59 000

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat frŋr IN.

Note 9 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	17 777 920
Innskuddskapital	3 725 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	21 502 920
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	10 101 583

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 3 725 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Fredensborg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fredensborg Borettslag

Styreleder	Ine Vik (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Fredrik Bergsjø (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Petras Abromavicius (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Jon Hartvedt (sign.)	19.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Fredensborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Fredensborg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: V5OAE-OW1XV-E4SJD-0EXP2-GONQJ-42F3E

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: V5OAE-OW1XV-E4SJD-0EXP2-GONQJ-42F3E

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-03 16:47:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: V5OAE-OW1XV-E4SJD-0EXP2-GONQJ-42F3E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Fredensborg Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ine Vik
Styremedlem, Petras Abromavicius
Styremedlem, Jon Hartvedt
Styremedlem, Fredrik Bergsjø

Styret i Fredensborg Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Fredensborg Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Fredensborg Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948619229
Fredensborg Borettslag består av 39 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Fredensborg Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP653421. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Fredensborg Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Styret har kartlagt behov for eget HMS-system for elsikkerhet og landet på at borettslaget bør abonnere på et slikt system, tilbudt av andrepart. Dette er nå gjort, og borettslaget har HMS-avtale med Sofienberg elektro.
- Kontroll av brannanlegg, utført av Norsk Brannvern AS. Borettslaget har årlig avtale om kontroll og service.

Styrets arbeid

Her kommer en årsberetning om styrets arbeid i 2023:

- **HMS og elkontroll:** Det har vært mistanke om etterslep på el.kontroll, og i fjor besluttet styret at styrets formelle kompetanse på el-sikkerhet og de ulike kravene til dokumentasjon av HMS-arbeid innen el-sikkerhet var for lav. Borettslaget tegnet derfor avtale med Sofienberg elektro om internkontroll. Kartleggning av anlegget og nødvendige oppgraderinger er underveis og vil behandles av neste styre når det er konstituert.
- **Murarbeid**: Det har blitt utført omfattende oppgradering av fasade (1.etg) samt gesims på nr. 15B og under taket til nr.13B.
- **Utleielokale** Rostedsgate 15A: styret har jobbet med forslag til ny leietaker i lokalet. Nåværende leietaker er sagt opp.
- **Kontroll av pipeløp**: «Forskrift om brannforebygging» fra 1. januar 2016 sier at kommunen skal feie og føre tilsyn med fyringsanlegg ved behov - tidligere skjedde dette hvert 4.år. Styret har jobbet med å få kartlagt pipeløpene da siste kontroll skjedde for en god stund siden. Videokontroll viser at samtlige pipeløp må renoveres.
- **Maling** av oppganger: alle oppganger er nå malt: planen er også å skifte ut belysning. På grunn av andre kommende utgifter (som oppgraderinger av el-anlegg og piperenoveringer) står imidlertid dette på vent.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Fredensborg Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 29.04.2024 kl. 14:00 - Digitalt på Bonabo

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fredensborg Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 17:00 - Hos USBL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jon Hartvedt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og vil bli informert om på årsmøte.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på Kr. 102 000,-gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 102000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Rotter i bakgåden

Etterlyser flere tiltak for og bli kvitt rottene i bakgården. Vi observerer at det har blitt flere rotter i det siste. Kjeller døra står noen ganger oppe og da kan rotter komme inn og gjøre stor skade.

Vedtak:
Sak trukket

5.2 Nytt styremedlem, utvidet styre

Foreslår meg selv, Øyvind Jæger, som nytt styremedlem for en (eventuell) utvidelse av styret fra fire til fem medlemmer.

Jeg er 58 år, enkemann og far til tre voksne barn. Flyttet inn i borettslaget våren 2024, men bodde forskjellige steder i strøket omkring Fredensborg fra 1986 til 2000. Mellom 2000 og 2024 bodde jeg på Kolbotn.

Jeg har erfaring fra organisasjonsarbeid i Kolbotn Fotball, og har to års fartstid mellom 2022 og 2024 som styremedlem i Ødegården borettslag på Kolbotn, et av landets største med flere enn 400 beboere.

Vedtak:
Sak enstemmig nedstemt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Bergsjø, Fredrik er på valg for 2 år.

Styremedlem Elisabeth Kallinen stiller sin plass til disposisjon for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Bergsjø for 2 år.

Valgt ble: Ida Aspaas Karlsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Skal velges to varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Wenche Samuelsen for 1 år.

Valgt ble:Petras Abromavicius for 1 år.

---------- ----------

Møteleder Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fredensborg Borettslag mandag 29.04.2024 kl. 14:00 - Digitalt på Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ine Vik og Fredrik Bergsjø

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Foreslått honorar er det samme som tidligere år: 101.000,- totalt.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 101000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til sak angående hjørnelokale Rostedsgate 15/Fredensborgveien 35

Vi er flere andelseiere som ikke støtter forslaget om å etablere en bar i hjørnelokalet. For oss fremstår det som at ulike alternativer for bruk av lokalet i liten grad har blitt vurdert. Det er fint om styret kan oversende hvilke skriftlige vurderinger som er foretatt i forbindelse med å sondere etter nye leietakere. Vi ber også om at styret opplyser om det er foretatt et kostnadsestimat, og hvor mye felleskostnadene per boenhet vil øke med/hvilke kostnader som vil påløpe for borettslaget ifm. ny leietaker.

Vi er sterkt kritiske til prosessen og saksbehandlingen som har vært frem til nå. Prosessen har vært lite tillitsvekkende og transparent, der både styreleder og styremedlem Jon har avvist at Jon har hatt egeninteresse i saken. Nå viser det seg at han har og har hatt en helt klar egeninteresse, som ikke er forenlig med hans ansvar som styremedlem i borettslaget. Som medlem av styret i et borettslag skal styremedlemmene ivareta andelseiernes interesser.

Det er lite tillitsvekkende at det er Jon har stått for arbeidet med å finne nye mulige leietakere, og sondere ulike muligheter for bruk av lokalet. Det fremstår også som underlig at den mest aktuelle leietakeren han har klart å finne er han selv.

Dersom butikklokalet skal leies ut til langt under markedspris, og borettslaget samtidig skal dekke store oppussingskostnader for baren, fremstår avtalen som urimelig for borettslaget. For oss som bor tett på lokalet vil baren føre til betydelige ulemper utover det finansielle. Leilighetene har ikke ventilasjon, og på sommeren er det nødvendig å ha åpne vinduer på soverommene som er over lokalet. Dette vil føre til både sigarettrøyk og støy inn på våre soverom. Lydisolering vil ikke avhjelpe dette. Det vil derfor være aktuelt for oss å kreve kompensasjon/erstatning av borettslaget dersom baren skulle bli en realitet.

Flere av andelseierne har gitt klart uttrykk for at man ikke ønsker en serveringsvirksomhet i butikklokalet. Vi reagerer derfor på at disse synspunktene ikke er

blitt vurdert eller hensyntatt. De tre leilighetene som er tilstøtende til butikklokalene har gitt både Jon og styreleder klar tilbakemelding om at vi ikke ønsker en bar i butikklokalet. Det er rart at dette ikke nevnes i det hele tatt i e-posten fra styreleder av 12. mars, og at det heller ikke er blitt utredet hvilke ulemper dette vil kunne bli for naboene til lokalet.

Innsendt av andelseier Alexander Aas

Vedtak:
Vedtak: Forslag nedstemt.

Stemmer 19 Mot 6 For

6. Valg

6.1 Valg av leder

På valg er Ine Vik. Ine Vik stiller ikke til gjenvalg.

Kandidater som har meldt interesse for vervet:

- Alexander Aas

- Jon Hartvedt

Vedtak:
Valgt ble: Jon Hartvedt for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg er:

- Jon Hartvedt

- Petras Abromavicius

Kandidater som har meldt interesse for vervet:

- Jon Hartvedt

- Petras Abromavicius

- Alexander Aas

- Elisabeth Kallinen

- Tiril Thue

- Håvard Utne Øxnevad

Vedtak:
Valgt ble: Elisabeth Kallinen for 2 år.

Valgt ble: Tiril Eliingsen Thue for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Ingen kandidater til verv.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Vedtak: Styret velger representant

Protokoll for Fredensborg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Bjarne Bjerknes (sign.)	02.05.2024
Protokollvitne	Ine Vik (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Fredrik Bergsjø (sign.)	30.04.2024

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Rosteds gate 13A
Andelsnr. 33 Orgnr. 948619229 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-24-0226

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 41 84 43 05
E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater