FREDENSBORGVEIEN 24E

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Nabolagsprofil
Megleropplysninger
Vedtekter
Ordensregler
Innkalling årsmøte 2025
Regulering
Ferdigattest
Byggetegninger
Energimerking
Løsøre og tilbehør
Meglers verdivurdering
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fredensborgveien 24 E, 0177 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 978
Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 02.04.2025 **Rapportdato:** 08.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18747-25044 **Referansenummer:** MU1132

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Peek Eiendom AS



Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem

Uavhengig Takstingeniør

per-eddie@takstpartner.no

911 31 873

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).

© 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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Fredensborgveien 24.

Leiligheten fremstår med lite bruksslitasje.
Vannbåren gulvvarme, vestvendt balkong og balansert ventilasjon.

Planløsning består av entre/gang, 3 stk. soverom, bod, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.
Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles
bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

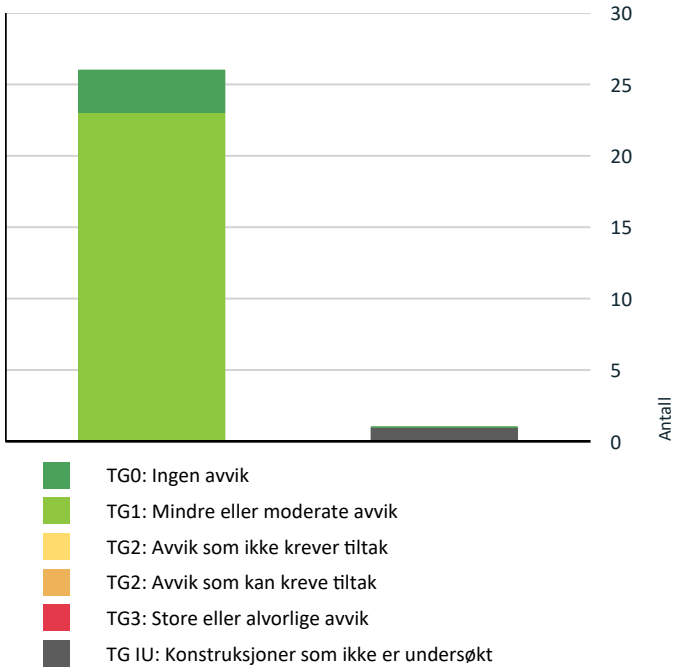
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygningsbeskrivelse Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelinformasjon på Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighetsbygg -bygget er tatt i bruk

Tilbygg / modernisering

2021	Oppføring av boligblokk	Boligprosjekt med ferdigstillelse 2021.

UTVENDIG

TG IU Bygningsbeskrivelse

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligprosjekt oppført med byggeår 2021.
Bygget er oppført med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong og stål med utfyllende yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning og forblendinger med teglstein.
Det er heis i bygget og underetasjer med bodanlegg m.m.
Skjermet beliggende med opparbeidede arealer og gangveier.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med utvendig pulverlakkert aluminiumskledning og 3-lags energiglass fra byggeåret.
Plissegardiner i stue og ett soverom.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør EI30/DB40 og foldedør til balkong.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stue/kjøkken.
Glassrekkverk i lakkerte stålprofiler og terrassebord på støpt dekke.
Strømuttak og belysning.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 4,08 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,06 m

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: 1-stavs parkett
Vegger: malte slette vegger
Himlinger/tak: malte slette flater

Det kan være at det enkelte steder er behov for flekk/mindre oppgraderinger og det må alltid tas høyde for dette ved et eierskifte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
I stue er det målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I gang er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i byggesaken.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte hvite slagdører i trekarm og skyvedør til bod.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skoskap i entre, skyvedørsgarderober på hovedsoverom og innredning i bod.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Iht. TEK 17 er det ansvarsbelagt i byggesaken med uavhengig kontroll av våtrom samt nødvendig påkrevd dokumentasjon. Dette er kriterier for brukstillatelse/ferdigattest.
Det er utstedt ferdigattest fra kommune/PBE og krav til dokumentasjon vurderes derfor som oppfylt.

Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og er med 4 stk. downlights.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 10 mm nedsenket dusjsone, rennesluk og vannbåren gulvvarme.
Det er målt fall på 40 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 146 cm og 24 mm fall til sluk i dusjsone.

Tilstandsrapport

Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er renneskuk mot vegg og smøremembran.

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Det er i byggesaken oppført ansvarsbelagt uavhengig kontroll i gjennomføringsplanen og det er utstedt ferdigattest for byggesak. Det betyr at uavhengig kontroll må innlevere kontrollerklæring for ansvarsområdet og at arbeidene relatert til dette er tilfredsstillende utført og iht. prosjektering.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant i vegg til vegg laminat benkeplate, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Speilskap over servant med belysning og veggmonterte hyller.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod.
Tilluft under alle dørblader for luftsirkulasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel):

Vurdering:
Våtrommet er med dokumentasjon på utførelse og produktbeskrivelse og er nyere enn 5 år (reklamasjon/garantibestemmelser). Det er derfor ikke boret 73 mm hull for kontroll av fukt i skjulte konstruksjoner men det er benyttet Protimeter for fuktkontroll.
Ingen avvik er observert ved kontroll. Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til

bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin. Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat med nedfelt stålkum og diagonale fliser over kjøkkenbenk.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn samt vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i entre.
Anlegget består av rør i rør- opplegg med fordelerskap med hovedstengekraner med kurser til de enkelte installasjonene og Roth gulvvarmesystem.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsvurdering på felles soilrør/avløpsledninger er ikke utført. Dette kan skyldes manglende tilgang for inspeksjon og at rørene ligger skjult i kanaler og/eller innkassinger.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing av f.eks vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser i denne rapporten , da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet. Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/internett i leiligheten.

Vannbåren varme

Leiligheten er med vannbåren varme i alle gulver unntatt bod.

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.

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 plassert i bod med automatsikringer. Anlegget er fra byggeåret og utført av aut. El-installatør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Alt av elektrisk anlegg fra 2021 da bygningen ble oppført.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

5. ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Bygget er oppført de senere og år det må antas at El-arbeider er komplette og med nødvendig dokumentasjon på utførelse. Det har ikke vært utført arbeider som krever samsvarserklæring etter innflytting.



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.

Det er sprinkleranlegg og felles varslingssystem i leiligheten.

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

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

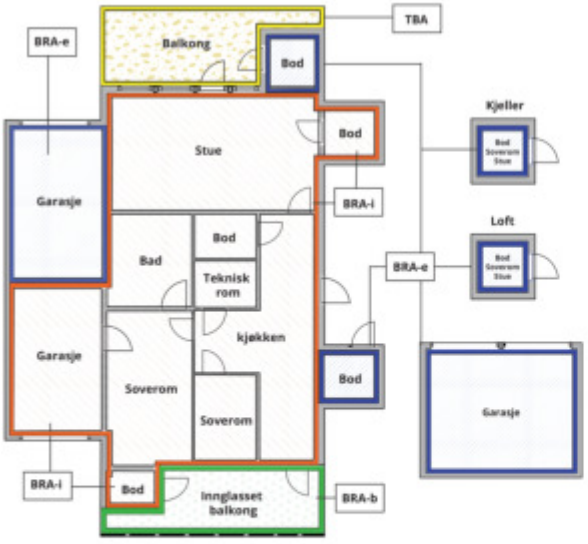
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	81			81	9
Bod		5		5	
Bod		2		2	
SUM	**81**	**7**			**9**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Bod		Bod	
Bod		Bod	

Kommentar

Boligen disponerer boder i kjeller/underetasje på 2,25 og 4,99 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	78	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Susanne Halvorsen Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	978		0	2240.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fredensborgveien 24 E

Hjemmelshaver
F24 Borettslag

Kommentar
Areal er hentet fra Eiendomsverdi.no for gnr/bnr tilhørende objektet.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
43/7985/ F24 BORETTSLAG	923157239	43	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Risbøl Emil Litschutin, Myhre Susanne Halvorsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
43	6 750 000	20 062	*31.12.2024*	751 000	*03.04.2025*

Kommentar
Opplyst pr. meglerbrev/forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fredensborgveien 24 ligger sentralt i Oslo med enkel tilgang til offentlig transport. Nærmeste holdeplass, Møllerveien, er kun 5 minutters gange unna og betjenes av busslinjene 34 (Tåsen–Ekeberg hageby) og 54 (Kværnerbyen–Kjelsås stasjon). Storgata holdeplass, 6 minutters gange unna, tilbyr tilgang til trikkelinjer som 11N (Majorstuen–Kjelsås) og 12N (Majorstuen–Kjelsås).
Området rundt Fredensborgveien 24 er preget av en blanding av eldre og moderne bebyggelse, noe som gir en urban atmosfære. Gangavstand til populære områder som Grünerløkka og Aker Brygge gir tilgang til et bredt spekter av butikker, restauranter og kulturelle tilbud.
Samlet sett tilbyr Fredensborgveien 24 en kombinasjon av sentral beliggenhet, gode transportmuligheter og nærhet til byens fasiliteter.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	7970895			

Kommentar
Fellespolise for sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.04.2025	Egenerklæringsskjema oversendes eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	08.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2025		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	02.04.2025	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

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.

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/MU1132

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250295

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emil Risbøl	Susanne Halvorsen Myhre

Gateadresse
Fredensborgveien 24E

Poststed	Postnr
Oslo	0177

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.: 7970895

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250295

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av lamper ved innflytting

Arbeid utført av: Elfiksern

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladestasjon for el-bil på P-plass i parkeringskjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250295

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Parkeringsplassen er noen cm smalere enn SINTEFs veileder. Dette ble forlikt med utbygger.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forslag om utvikling/tiltak vedr. bakgård

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: etter det vi forstår er det meldt om et tilfelle i nabobygget (D) og at borettslaget iverksatte tiltak

Document reference: 38250295

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250295

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Risbøl	07a8473b781e12575c0ff7ab0d37b64b51ade5df	10.04.2025 15:58:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Myhre	04a6698a7157faf9c54cb480a6db9c058003e5d5	12.04.2025 15:23:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250295

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

NABOLAGSPROFIL

Fredensborgveien 24E

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 483 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	3 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Edvard Munch videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordahl Bruns gate Linje 37	5 min 0.4 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	10 min 0.8 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.3 km

BARNEHAGER

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 129 barn	6 min 0.5 km
Frøbemanning	6 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	1 min
Kiwi Fredensborg	5 min

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

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	11 min
Vitusapotek Vulkan	8 min
Grünerløkka Vinmonopol	10 min

SPORT

Sentrum squash, helsestud. og	4 min
Møllergata skole	5 min
SiO Athletica Centrum	5 min
Krønsj Treningssenter	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Trikk



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3003441@usermail.webmegler.no

8423984 7985/43 03.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.04.2025.

Boligselskap:	7985 F24 Borettslag
Organisasjonsnr:	923.157.239
Andelseier:	Emil Litschutin Risbøl Susanne Halvorsen Myhre
Leieobjektnr:	43
Adresse:	Fredensborgveien 24 E, 0177 OSLO
Andelsnummer:	43
Borettsinnskudd:	kr 6.750.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7970895.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslagets fellesgjeld er i OBOS Banken AS:
- Lånebeløp: 30 980 500 Låneform: Annuitet
- Løpetid: 40 år Innfrielses dato: 30.09.2061. Avdragsfritt: 10 år.
- IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 28.02. og 30.08.
- Oppvarming og varmt tappevann måles inividuelt for hver leilighet med avregning en gang i året. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i borettslagets garasjekjeller, for de andelseiere som har er vervet slik rett fra utbygger.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Felleskostnadene økes med 25% fra 1.3.25.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207977268	A	25.333.000,-	36 år 8 md.	12	01.12.2031	Flyt	5,79%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 9.275,– pr. md.

Herav:

A konto fjernvarme	495,-
Felleskostnader	6.253,-
TV/bredbånd	209,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	3.619,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	294,-	43.154,-	20.062,-	750.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98207977268	750.000,-	3.525,-	01.12.2031	800,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 751.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Nymark tlf.22 86 83 11 ev. pr. e-post: camilla.nymark@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/, 0 , e-post: f24@styrerommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: **Dato:**

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	**Selskapsnr:**	**Boligselskapets navn:**
Ny eier:	**Fødselsdato:**	**Leilighetens adresse:**
Medeier:	**Fødselsdato:**	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

Vedtekter

for
F24 Borettslag Org. nr. 923 157 239

Vedtatt på stiftelsesmøte den 28.5.2019.
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 16.04.24

1. Innledende bestemmelser 1-1 Formål

F24 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

BESKYTTET

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Kommunikasjon

(1)Styret avgjør hvordan meldinger og liknende til andelseierne skal gis. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte blir tatt i bruk. Meldinga skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte.

(2)Når en andelseier skal gi meldinger og liknende til borettslaget, kan han eller ho gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadresse eller på den måten laget har fastsett for dette formålet.

(3)Krav i borettslagsloven eller disse vedtekter om at meldinger og liknende skal være skriftlige eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2)Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3)Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4)Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5)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.

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

3. Forkjøpsrett 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk 4-1 Boretten

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

BESKYTTET

(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)Andelseierne disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på Utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Bruksrett til p-plass

Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i borettslagets garasjekjeller, for de andelseiere somhar ervervet slik rett fra utbygger. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele bruksrett og fordeling av p-plasser. P-plassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter

Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse garasjeplassene kan omsettes/selges til andre andelseiere, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidige være andelseier.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget
Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

BESKYTTET

Utbygger vil eie og disponere over usolgte p-plasser iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX.

(6) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(7) Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligene disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(8) Sportsboder
Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Enkelte andelseiere har ervervet bruksrett til ekstra bod. Disse bodene kan omsettes/selges til andre andelseiere, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere bod i borettslaget uten å samtidige være andelseier.

Utbygger vil eie og disponere over usolgte p-plasser iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX

(9) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1)Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2)Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av

BESKYTTET

boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eiekonseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3)Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4)Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(7)Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1)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.

(2)Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, markterrasser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Kameraovervåkning av fellesarealer

BESKYTTET

Borettslaget har anledning til å benytte kameraovervåkning på fellesområder, kun med hensikt å avdekke kriminalitet som innbrudd, tyverier og grovt hærverk.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1)Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

BESKYTTET

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1)Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2)Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3)Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 513 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom andelseierne i med lik beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller

BESKYTTET

- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

(2)Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3)Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1)Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse 7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 522 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

BESKYTTET

8. Styret og dets vedtak 8-1 Styret

(1)Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -5 andre medlemmer med 0-2 varamedlemmer.

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

(3)Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 borettslaget 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, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

BESKYTTET

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ein tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlinga skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om di skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for ei forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at krava til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avsteming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukast en trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakerene

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 tjue 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 forretningsfører.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

BESKYTTET

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- taleog stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 10-1 Inhabilitet

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

(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

BESKYTTET

borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

Andelsnr.	Lnr	H-nr	Kvm	Adressevedtak	Bod 1	Bod 2	Bod 3	Bod 4	Bod 5	Garasje
1	A101	H0102	68	Fredensborgveien 24 A	25					
2	A102	H0101	49	Fredensborgveien 24 A	48					
3	A201	H0202	80	Fredensborgveien 24 A	47					
4	A202	H0201	55	Fredensborgveien 24 A	46					12
5	A301	H0302	80	Fredensborgveien 24 A	45					
6	A302	H0301	55	Fredensborgveien 24 A	44					
7	A401	H0402	80	Fredensborgveien 24 A	20	2(T)	19 (T)	20 (T)	21(T)	5,6
8	A402	H0401	55	Fredensborgveien 24 A	42					
9	B101	H0102	49	Fredensborgveien 24 B	31	8(T)				
10	B102	H0101	68	Fredensborgveien 24 B	34					
11	B201	H0202	55	Fredensborgveien 24 B	19					
12	B202	H0201	80	Fredensborgveien 24 B	32	15 (T)				15
13	B301	H0302	55	Fredensborgveien 24 B	35	16 (T)				20
14	B302	H0301	80	Fredensborgveien 24 B	36	14 (T)				7
15	B401	H0402	55	Fredensborgveien 24 B	49					16
16	B402	H0401	80	Fredensborgveien 24 B	33					

BESKYTTET

17	B501	H0502	49	Fredensborgveien 24 B	41					
18	B502	H0501	92	Fredensborgveien 24 B	37					19
19	C101	H0102	68	Fredensborgveien 24 C	6					
20	C102	H0101	68	Fredensborgveien 24 C	5	6 (T)				11
21	C201	H0202	52	Fredensborgveien 24 C	14					4
22	C202	H0201	80	Fredensborgveien 24 C	12					21
23	C301	H0302	53	Fredensborgveien 24 C	4					
24	C302	H0301	80	Fredensborgveien 24 C	17	5 (T)				
25	C401	H0402	94	Fredensborgveien 24 C	22	12 (T)				2
26	C402	H0401	87	Fredensborgveien 24 C	15	11 (T)				
27	C501	H0502	94	Fredensborgveien 24 C	18	7 (T)				3
28	C502	H0501	87	Fredensborgveien 24 C	24	4 (T)				18
29	C601	H0602	94	Fredensborgveien 24 C	21	17 (T)				17
30	C602	H0601	92	Fredensborgveien 24 C	23	13 (T)				25
31	D101	H0101	43	Fredensborgveien 24 D	7	3 (T)				
32	D201	H0202	54	Fredensborgveien 24 D	8	22(T)	23(T)			22
33	D202	H0201	46	Fredensborgveien 24 D	9					
34	D301	H0302	54	Fredensborgveien 24 D	29					
35	D302	H0301	46	Fredensborgveien 24 D	10					
36	D401	H0401	54	Fredensborgveien 24 D	30					
37	D501	H0501	54	Fredensborgveien 24 D	3	10 (T)				23
38	D601	H0601	54	Fredensborgveien 24 D	2	1 (T)				24
39	E101	H0102	57	Fredensborgveien 24 E	39					
40	E102	H0101	110	Fredensborgveien 24 E	26	24(T)				13
41	E201	H0203	71	Fredensborgveien 24 E	40					
42	E202	H0202	31	Fredensborgveien 24 E	16					
43	E203	H0201	80	Fredensborgveien 24 E	11	9 (T)				14
44	E301	H0303	71	Fredensborgveien 24 E	43	18 (T)				8
45	E302	H0302	31	Fredensborgveien 24 E	13					
46	E303	H0301	80	Fredensborgveien 24 E	38					
47	E401	H0401	204	Fredensborgveien 24 E	27	26 (T)	25(T)	28		9, 10

BESKYTTET

ORDENSREGLER

Ordensregler for F24 Borettslag

Vedtatt på generalforsamling den 02.05.2022

1. Bruk av fellesareal

1. Ingen må bruke fellesareal slik at det er til sjenanse for andre.
2. Når fellesareal har vært i bruk, skal de etterlates i god stand.
3. Fellesareal må ikke benyttes til lagringsplass uten tillatelse fra styret. Trappeoppganger, herunder areal utenfor inngangsdøren til leiligheten og korridorer er fellesareal. Hvis slik lagring finner sted, kan styret fjerne dette umiddelbart uten varsel på andelseiers regning og risiko.
4. Fellesareal kan ikke benyttes som tørkeplass.
5. Ytre dører skal alltid være låst. Dersom nøkkel som gir adgang til bygget kommer på avveie, så skal det meldes til styret umiddelbart.
6. Røyking er forbudt på balkonger, fellesarealer innendørs (kjeller, garasje og oppgang) og ved inngangspartier. Ved røyking i bakgård skal det holdes god avstand fra bo-enhetene.

2. Bruk av leilighet og tilknyttede arealer

1. Ingen må bruke leiligheten eller de tilknyttede arealene slik at det er til sjenanse for andre.
2. Alle skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Eieren skal sørge for å begrense skaden (for eksempel stenge vannkran for å stanse en lekkasje)
3. Ved fravær, flytting eller lignende skal eier av enheten sikre at boligen ikke vil påføre skader på andre andelseiere (f.eks. tilstrekkelig varme i enheten for å sikre at vann- og avløpsrør ikke fryser).
4. Utlufting av leilighet må ikke skje mot trappeoppgang.
5. Beboere plikter å melde fra til styret om man oppdager skadedyr i leiligheten.

3. Regler om ro

1. Det skal være alminnelig nattero kl. 22–7 før hverdager og kl. 23–8 før lørdager, søndager og helligdager.
2. Støyende aktivitet under nattero skal unngås, og musikkanlegg og TV må brukes med hensyn.
3. Ved større selskaper oppfordres det til å varsle naboer og vises hensyn til dem.
4. Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer er ikke tillatt.

4. Terrasser og balkonger

1. Røyking på balkongene og markterrassene er bør unngås. Ved røyking på takterrasse skal det holdes god avstand fra bo-enhetene.
2. Matlaging på balkongene og terrassene er tillatt under forutsetning av dette ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
3. Kullgrill, engangsgrill og musikkanlegg må ikke brukes på balkonger eller terrasser.
4. Regler om ro skal overholdes.
5. Balkongene og terrassene kan ikke benyttes som lagringsplass.
6. Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong og terrasse.

5. Brannsikring

1. Leilighetene er utstyrt med branndetektor og brannslokker. Den enkelte beboer er selv ansvarlig å vedlikeholde disse.
2. Det skal foreligge en branninstruks som beboere er pliktig til å sette seg inn i.
3. Trappeoppgangene er rømningsvei. Av hensyn til brannsikkerheten må barnevogner, sykler, sparkesykler, ski, kjelker og lignende ikke lagres utenfor leilighetsdøren, i korridorene eller oppganger.

6. Flytting, modernisering eller reparasjoner

1. Ved flytting, modernisering eller reparasjoner som medfører banking, boring, sliping, saging, e.l., varsles naboer. Støy tillates i tidsrommet:
   - Hverdager: Kl. 8–20
   - Lørdager og dager før helligdager: Kl. 10–17

   Det må ikke forekomme støyende arbeider på søndager og helligdager.
2. Bygningsmessige forandringer kan kun utføres etter bli godkjent av styret
3. Fellesareal skal daglig rengjøres hvis arbeidene medfører behov for det. Eventuelle skader på fellesareal i forbindelse med oppussing skal repareres uten utgifter for borettslaget.
4. Byggavfall, møbler, gips, større mengder papp, osv. må fjernes av beboer. Det er ikke lov å benytte borettslagets avfallsbeholdere til dette.

7. Dyrehold

1. Det er tillatt å holde dyr inne i leilighet under forutsetning av at dyrehold ikke er til ulempe for andre beboere.
2. Alt dyrehold må meldes til styret for registrering.
3. Ved gjentatte klager på dyrehold kan styret pålegge påklaget om å fjerne dyret.
4. Hund skal holdes i bånd på fellesarealer hele året.

8. Bil og parkering

1. Bilkjøring på borettslagets grunn er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing.
2. Det er ikke tillatt å bruke motorkjøretøy på grøntareal.
3. Det er ikke tillat å parkere motorkjøretøy av fast karakter på borettslagets grunn uten tillatelse fra styret.
4. Parkeringsplass i kjeller skal holdes ryddig. Den skal ikke brukes til reparasjon av biler, dekkoppbevaring, bod/lagringsplass eller søppelplass.
5. Unngå unødvendig tomgangskjøring.

9. Andre bestemmelser

1. Borettslagets avfallsbeholdere skal kun brukes til husholdningsavfall. Kildesortering er obligatorisk.

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7985
F24 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i F24 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 18:00, Sal 1, OBOS, Hammersborg torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Felleskostnadene
8. Utvide OBOSNøkkel til heis og boddør i A og D
9. Oppføring av gjerde og port for beskyttelse av bakgården
10. Prosjektering og utvikling av bakgården
11. Endringene på takterassen i 24E - utkast
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i F24 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Nymark er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla Nymark foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7985 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7985 F24 Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-.

Sak 7

Felleskostnadene

Forslag fremmet av:
Gro Charlotte Newbold Ege

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Felleskostnadene våre er unormalt høye. De går nå også opp. En av våre høye poster er gartner/altmuligmann. Flere hundre tusen kr i året for noe vi ikke kan se som spesielt frempå arbeid er kanskje er post som kan kuttes ned på? Vi i 1 etasje har egentlig bare fått meste som blir blåst bort fra felles områder på egen terrasse, så har skapt mer arbeid enn hygge.

Styrets innstilling
Styret har undersøkt med OBOS og vårt borettslag utmerker seg ikke med særlig høye felleskostnader for så nye bygg. Byggteknisk har vi et borettslag med mange heiser i forhold til antall enheter, det påvirker felleskosnader. Vaktmester sørger for renhold og vask i bygget, renhold rundt søppelkontainer, månedlige sjekklister knyttet til brannvern og andre tekniske installasjoner i bygget, i tillegg til stell av grøntområder. Styret ønsker ikke å legge opp til dugnadsbasert vedlikehold av hagen eller uteområder utover vanning i fellesferien.

Dette styret har brukt mye tid knyttet til forsikringssaken og skallsikring så det har ikke vært kapasitet til å se på alle driftsavtaler som er inngått.

Forslag til vedtak
Senke felleskostnadene ved å kutte i kostnader som gartner som er en veldig dyr post.

Sak 8

Utvide OBOSNøkkel til heis og boddør i A og D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har fått tilbud på utvidelse av OBOSNøkkel til å gjelde boddør i A og D samt heisene i A-D. Vi vil ikke fjerne Salto leser siden vi ønsker å fortsatt kunne benytte hele bygget uten krav til telefon. Smekklås i B og C vil bli fjernet. Kostnad knyttet til dette er 55.000,- inkl mva pluss kostnad til heismontør. Det vil muligens redusere kostnad for heismøntør om det koordineres med planlagt service.

Styrets innstilling
Styret ser at dette gir økt fleksibilitet for beboere og styre. Det forenkler tilgang til bygget for håndtverkere og servicepersonell samt beboere som vil nå garasje uten å måtte ha med nøkkel. Samtidig er det en kostnad som ikke er strengt påkrevd og beboere har allerede stilt spørsmål om det er kostnader som bør kuttes.

En viktig sak som bør frem er forskjell på investering og drift. Dette er en investering som i liten grad vil påvirke fremtidig driftskostnad. Borettslaget fikk tilbake rundt 250.000,- fra historiske utlegg knyttet til garasjesaken og disse er ikke disponert på noe vis.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltaket.

Sak 9

Oppføring av gjerde og port for beskyttelse av bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I løpet av perioden har styret kontaktet flere leverandører og gjennomført befaringer for å finne en egnet løsning. To mulige løsninger ble vurdert, og styret har landet på et alternativ hvor et gjerde med port plasseres mellom oppgang A og Fredensborgveien 22, ved sidetrappen. En ulempe med denne løsningen er at ringeklokken til oppgang E må utvides for å sikre tilgang.

Blant leverandørene som ble vurdert, var Industriporter den som kom med det mest gunstige tilbudet, betydelig rimeligere enn andre. De foreslo en port med en høyde på 1,5 meter, da de mente at dette var den høyeste konstruksjonen som kunne oppføres uten søknad.

Styret har imidlertid undersøkt regelverket nærmere i samråd med jurist fra Huseiernes Landsforbund og via Veiledningstelefonen til Plan- og bygningsetaten. Begrensningen på 1,5 meter gjelder dersom gjerdet plasseres i grensen mot vei, men dette er ikke tilfelle i denne saken. Konklusjonen var dermed at et "luftig" gjerde, som for eksempel et smijernsgjerde, ikke er søknads- eller meldepliktig etter plan- og bygningsloven.

Basert på dette ønsker styret å gå videre med en løsning som innebærer et smijernsgjerde med port, som tillater både bil- og gangadkomst, og med en høyde på cirka 2 meter. Styret har bedt Industriporter om å revidere sitt tilbud i tråd med dette, men til tross for gjentatte purringer har vi ennå ikke mottatt en oppdatert pris.

Den estimerte kostnaden for prosjektet ligger i størrelsesorden 150 000–200 000 kr.

Kommentar:
Det har kommet kommentarer fra beboere som uttrykker misnøye over manglende fremdrift i denne saken. Styret ønsker å påpeke at dette ikke tidligere har vært behandlet på generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale og gjennomføre oppføringen av gjerde og port i henhold til beskrevet løsning, innenfor en kostnadsramme på inntil 200 000 kr.

Sak 10

Prosjektering og utvikling av bakgården

Forslag fremmet av:
Balazs Istvan Meszegeto

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at borettslaget igangsetter en prosjektering av bakgården for å utvikle en helhetlig plan for bedre utnyttelse av arealet og økt trivsel for beboerne. Prosjekteringen vil innebære en grundig vurdering av mulige tiltak, herunder behovsanalyse, budsjettering og finansieringsmuligheter. Målet er å utarbeide en detaljert plan som kan presenteres for generalforsamlingen når den er ferdigstilt, og som legger til rette for en gradvis gjennomføring over flere år.

Forutsetningen for prosjektet er at bakgården sikres med gjerde og port.

Som en del av prosessen bør det undersøkes hvilke tiltak som er ønskelige og gjennomførbare. Eksempler på mulige tiltak kan være:

* Fjerning eller omgjøring av eksisterende balanseringsapparat

* Etablering av lekeplass

* Oppføring av grill- og bålplass

* Bygging av et lagringshus

* Utekjøkken

* Beplantning og grøntarealer

For å sikre fremdrift uten å belaste styret unødig, foreslår jeg at det opprettes en prosjektkomité bestående av frivillige beboere. Komiteen vil ha ansvar for å drive prosessen fremover, mens styret bistår i oppstarten, for eksempel ved å samle alle interessenter og innkalle til det første møtet. Styret kan videre bidra med nødvendig støtte, informasjon og bistand ved behov.

Jeg ber generalforsamlingen å diskutere forslaget og vurdere opprettelsen av en slik komité.

Forslag til vedtak
Det opprettes en Bakgård-komité som utarbeider en plan for utvikling av bakgården på sikt.

Sak 11

Endringene på takterassen i 24E - utkast

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På sensommeren 2024 ble det gitt et muntlig varsel av Cathrine Aldorino i styremøte, om at arbeide på takterrassen skulle startes høsten 2024. Diskusjonen var stort sett med fokus på implikasjoner av plassering av kran mm. ved inngangspartiet og hvilken påvirkning det ville ha på beboere, og det var ingen oppfatning

av at noe skulle bygges. Forholdet ble ansett som uproblematisk og ble derav ikke dokumentert som en sak i styremøtet. Arbeidet ble utsatt og i januar 2025 sendte Cathrine en epost til styremailen som varslet igangsetting og arbeidet ble beskrevet som installasjon av blomsterkasser og oppsett av lette levegger. Basert på den muntlige dialogen i styremøtet på sensommeren svarte jeg som styreleder tilbake uten videre behandling at «Siden dette fremstår som utemøbler og løse installasjoner er dette ikke noe borettslaget styrer. Ber om at du melder på Vibbo at du har håndverkere som vil utføre arbeid på dagtid og ber dem sikre at dører ikke blir stående åpen og forholder seg til tidspunktene for ro.»

Nå ettersom arbeidet har skredet frem, og med de kommentarene som har kommet frem på Vibbo, innser vi at saken burde vært håndtert mer formelt og med bedre behandling. Vi vil presisere at Cathrine har vært i god tro, ved at hennes leverandør mente at byggesak til kommunen ikke var nødvendig, og at hun sende mail til styret som hun fikk bekreftelse på av styreleder. Styret for øvrig ba aldri om at det ble fremlagt tegninger over prosjektet og har heller ikke hatt en skriftlig behandling av saken i styret utover epostutvekslingen i januar. I dialog med jurist har styreleder fått bekreftet at tiltaket slik det er beskrevet ikke krever vedtak på årsmøte/ generalforsamling.

Styreleder har hatt en dialog med Cathrine Aldorino og beboere som mest er rammet av tiltaket med tanke på sol og jobbet frem et forslag til endring som vil redusere konsekvensen i de perioder hvor solen står lavest på himmelen. De øverste 55 cm av espalieret vil erstattes med wire slik at det ikke skygges for solen før plantene har vokst forbi det feltet. Plantene klippes ned til der espalieret er tett når høsten kommer og solen igjen står lavere på himmelen. I sakens vedlegg vises bilder av solanalyse og tegninger fra leverandør på nytt design.

To beboere har foreslått en sak til årsmøtet som krever at tiltaket stoppes inntil det er søkt om og godkjent av kommunen, og tegningene er godkjent med 2/3 flertall på årsmøtet/generalforsamlingen. Styret har ønsket å få til en dialogbasert tilnærming der terrasseeieren gjør endringer for å redusere konsekvensene for andre beboere.

Gjennom dialog og ettersyn har det kommet frem at selv om det kan se ut som vegger utenfra, er det espalier bygget på plantekassene. Dette er grunnen til at tiltaket ikke har blitt ansett som søknadspliktig. Videre har dialogen ført til at eieren har laget nye tegninger som vesentlig reduserer høyden på espalieret og fremhever mer grønt. Man håper derfor at det ikke i like stor grad vil oppleves som en vegg utenfra.

Styret ønsker derfor at dette legges frem som en vedtakssak der generalforsamlingen godkjenner endringene slik at arbeidet kan ferdigstilles, men at eieren er enig i at saken kan evalueres etter en tid. For å sikre forpliktelsen til å holde plantene nede høst og vinter, slik at solforholdene for andre boenheter ikke påvirkes for mye, legges saken frem som en vedtakssak med alminnelig flertall.

Forslag til vedtak

De øverste 55 cm av espalieret vil erstattes med wire slik at det ikke skygges for solen før plantene har vokst forbi det feltet. Ytterligere endringer som kan påvirke solforhold negativt kan ikke gjennomføres uten 2/3 flertall på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Plantene skal klippes ned til der espalieret er tett når høsten kommer og solen igjen står lavere på himmelen, det forventes også dialog om dette de neste 12 måneder for å se at justeringen fungerer etter intensjon og tidspunkt for nedklipping avklares. Forpliktelsen til vedlikehold som beskrevet i denne saken følger leiligheten også ved videresalg. Forslaget til tiltak som beskrevet her støttes av generalforsamlingen.

Vedlegg

3. Nye skisser takterrasse 24E.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kandidat ikke klar ved utsendelse av papirer
- Yvonne Silden Langlo

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 15 styremøter siden valget av nåværende styre ble sluttført, 01/04- 2025. Styret har i all hovedsak gjennomført styremøter hver tredje uke, med en varighet på 2 timer. Første styremøte ble gjennomført 19/04-2023. Styret har gjennom hele denne perioden bestått av alle de 4 innvalgte medlemmene. Styret har i perioden hatt mange saker til behandling i styremøtene.

De viktigste sakene har vært ytterligere skallsikringen av bygningen og garasjesaken. Det er nå installert kamera med overvåking fra alarmsentral og innbruddsbeslag på alle dører inn i bygget. Tiltakene har vist seg effektiv da vi ved flere anledninger har mottatt rapport på forsøk som har vært stoppet. Ved ett tilfelle rykket vekter ut og tilkalte politiet. Personen ble pågrepet men senere sluppet løs.

Styret engasjerte tidligere Yngvar Johnsen og Espen Njåstein til å bistå styret videre i garasjesaken, ettersom de har mest kunnskap i saken. Den ble brakt til forlik i en rettsmeklingsprosess i juli 2024. Forliket ble på 1.250.000,-, rundt 20% av saksøkt beløp. F24 fikk tilbake rundt 340.000,- som har vært forskuttert til utgifter.

Økonomi har vært et gjentagende punkt på agendaen og vi har dessverre måttet justere felleskostnadene i 2 runder for å sikre positiv drift og forberede for ytre vedlikehold som vil kreves i årene fremover. Det har også dukket opp obligatorisk vedlikehold av røykluker og fallsikring på tak som utbygger ikke har informert om trenger serviceavtaler. Det må også fremover jobbes med avtalebasen for å se om driftskostnadene kan reduseres gjennom bedre avtaler. Styret har reforhandlet avtalen om internett og TV, noe som ga rundt 50% reduksjon i kostnaden for de fleste beboere samt byttet fra Tryg til Gjensidige som vil gi en effekt på mellom 10.000 og 20.000 kroner i reduserte kostnader fra 2026.

Oppfølging av forsikringssakene har vært svært krevende og er i skrivende stund ennå ikke avsluttet. Det gjenstår noen utbetalinger knyttet til sikring av dører gjennomført av borettslaget, hvor Tryg vil dekke deler av dette siden innbruddsbeslagene skjuler skade fra innbruddene som ellers måtte vært reparert samt sykkelboden i garasjen hvor selskapet som utbedret skadene anbefaler at vi finner en bedre løsning enn den opprinnelige låsmekanismen.

Styret har inngått avtale med OBOS OpenNet om ny løsning for TV og Internet som halverer prisen og dobler ytelsen på Internett forbindelsen. Det tilbys også pakker med TV kanaler for de som ønsket dette. Installasjon ble gjennomført i leilighetene i januar 2025.

Flere beboere har ønsket å kunne få kode/appstyring av inngangsdører og dør til egen leilighet. Styret vurderte utvidelse av Salto løsningen som benyttes i heisen men valgte å ikke gå videre av to grunner. Prisoverslaget var rundt 150.000,- fordi det krevde en annen infrastruktur enn for de frittstående heisene når det skulle fungere over så mange dører samt at det ville satt Styret i en posisjon hvor de også måtte ha styrt tilgang for alle leiligheter som var tilkoblet og det er ikke en god løsning. OBOSNøkkelen som ble valgt koster oss 17 kroner per leilighet per måned og OBOS dekket installasjon for alle dører, inkludert utgangsdøren i -1 som ikke var aktivert etter innbruddene. Denne løsningen gjør også at alle leiligheter kan installere egen lås som knyttes samme app men helt uten at sentrale miljøer kan få tilgang. Vær oppmerksom på at om du bytter til en kodelås må orginal låssylinger fortsatt benyttes for å sikre at brannvesenet får tilgang med masternøkkel. Se for øvrig egen sak for utvidelse av installasjonen til å gjelde heiser og døren til bodarealet i A.

Styret har gjort en mindre endring i ordensreglene. Setningen om varsling av naboer endres fra "varsles naboer" til "anbefales det at naboer varsles" Nytt punkt blir da: "Ved flytting, modernisering eller reparasjoner som medfører banking, boring, sliping, saging, e.l., **anbefales det at naboer varsles**. Støy tillates i tidsrommet: Hverdager: Kl. 8–20 Lørdager og dager før helligdager: Kl. 10–17 Det må ikke forekomme støyende arbeider på søndager og helligdager."

En god effekt av elektronisk styring av inngangsdører har vært tilgang for servicepersonell. Det er etterhvert mange serviceavtaler som krever at eksterne har tilgang til bygget - brannvarsling, ventilasjon, røykluker, rørleggere og heismontører. Nå kan disse gis tilgang til ytterdør og nøkler til tekniske rom i nøkkelskapet med kodelås. Dette er svært arbeidsbesparende for styremedlemmene.

Styret har jobbet med port for å sikre bakgården og endelig funnet en leverandør med et akseptabelt prisnivå men dessverre med en uakseptabel svartid. Det er derfor ikke avsluttet noe arbeid her men vi fremmer en sak om rammetillatelse for å videreføre arbeidet.

Styret inviterte også dere beboere til en hyggelig hagefest med pizza og snacks i høst. Vi synes det var veldig kjekt å samles i en mer uformell setting enn en generalforsamling, og håper vi kan få til flere slike sammenkomster.

Med vennlig hilsen Styret

F24 BORETTSLAG
ORG.NR. 923 157 239, KUNDENR. 7985

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**473 540**	**241 241**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 267 740	2 482 299
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-915 000	-2 250 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**352 740**	**232 299**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**826 281**	**473 540**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 033 385	1 395 410
Kortsiktig gjeld	-207 105	-921 870
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**826 280**	**473 540**

F24 BORETTSLAG
ORG.NR. 923 157 239, KUNDENR. 7985

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 541 618	1 360 254	1 550 844	1 550 208
Innkrevde felleskostnader	2	2 788 832	2 749 988	3 143 156	3 018 792
Ladeinntekter EL-bil		27 423	31 310	30 000	30 000
Andre inntekter	3	364 302	6 308	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 722 175**	**4 147 860**	**4 724 000**	**4 599 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 937	-25 522	-25 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-181 000	-137 500	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 160	-6 686	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-41 400	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-94 455	-89 700	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-77 242	-172 099	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-793 914	-362 654	-660 000	-904 000
Forsikringer		-147 798	-127 781	-140 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-654 153	-624 340	-510 000	-615 000
Energi/fyring	10	-302 407	-359 914	-754 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-250 506	-239 093	-250 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-351 480	-374 017	-373 000	-538 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 840 452**	**-2 562 806**	**-2 994 500**	**-2 906 600**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 881 722**	**1 585 054**	**1 729 500**	**1 692 400**
Innbetalt andel fellesgjeld		915 000	2 250 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 796 722**	**3 835 054**	**1 729 500**	**1 692 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 080	10 057	0	0
Finanskostnader	13	-1 541 062	-1 362 813	-1 551 000	-1 536 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 528 982**	**-1 352 756**	**-1 551 000**	**-1 536 000**
ÅRSRESULTAT		**1 267 740**	**2 482 299**	**178 500**	**156 400**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 267 740	0		
Til annen egenkapital		0	2 482 299		

F24 BORETTSLAG
ORG.NR. 923 157 239, KUNDENR. 7985

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	250 671 985	250 671 985
Tomt		59 133 015	59 133 015
SUM ANLEGGSMIDLER		**309 805 000**	**309 805 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	-1 373
Forskuddsbetalte kostnader		49 355	84 682
Andre kortsiktige fordringer	15	9 927	6 728
Energiavregning	16	15 802	0
Driftskonto OBOS-banken		723 912	1 096 008
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 457	0
Sparekonto OBOS-banken		216 932	209 365
SUM OMLØPSMIDLER		**1 033 385**	**1 395 410**
SUM EIENDELER		**310 838 385**	**311 200 410**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 5 000		235 000	235 000
Opptjent egenkapital	17	5 048 781	3 781 040
SUM EGENKAPITAL		**5 283 781**	**4 016 040**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	26 523 000	27 438 000
Borettsinnskudd	19	278 824 500	278 824 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**305 347 500**	**306 262 500**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		123 478	443 641
Skyldige offentlige avgifter	20	23 294	0
Påløpte renter		8 391	135 912
Påløpte kostnader		51 941	0
Energiavregning	16	0	342 316
SUM KORTSIKTIG GJELD		**207 105**	**921 870**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**310 838 385**	**311 200 410**
Pantstillelse	21	309 805 000	309 805 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i F24 Borettslag

Thor Milde Cathrine Haare Aldorino Jannicke Jensen

Balazs Istvan Meszegeto

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 393 708
Kabel-TV	249 852
Eiendomsskatt	100 272
Garasjeleie	45 000
Kapitalkostnader på IN-lån	1 538 419
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 199
Overført til kapitalkostnader	-1 541 618
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 788 832**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forlik Park.Pl.	359 213
Nettinnbetalinger	932
Nøkler	4 157
SUM ANDRE INNTEKTER	**364 302**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 937
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 937**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 375, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 160.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-69 861
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 841
Andre konsulenthonorarer	-2 540
SUM KONSULENTHONORAR	**-77 242**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-235 543
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 865
Drift/vedlikehold heisanlegg	-211 720
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-78 163
Drift/vedlikehold brannsikring	-118 268
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-95 574
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 781
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-793 914**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-110 125
Vann- og avløpsavgift	-342 274
Renovasjonsavgift	-201 753
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-654 153**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-199 075
Andre fyringskostnader	-103 332
SUM ENERGI / FYRING	**-302 407**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-2 006
Vaktmestertjenester	-310 200
Renhold ved firmaer	-7 219
Andre fremmede tjenester	-22 984
Andre kostnader tillitsvalgte	-375
Andre kontorkostnader	1 655
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 467
Velferdskostnader	-4 784
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-351 480**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 513
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 567
SUM FINANSINNTEKTER	**12 080**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 541 618
Renter på leverandørgjeld	556
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 541 062**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2021	250 671 985
SUM BYGNINGER	**250 671 985**

Tomten ble anskaffet i 2021.
Gnr.208/bnr.219

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	9 927
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 927**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-172 831
SUM INNTEKTER	**-172 831**

KOSTNADER

Techem	34 768
Fjernvarme	153 865
SUM KOSTNADER	**188 633**

Uoppgjorte avregninger	0
SUM ENERGIAVREGNING	**15 802**

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	591 281
Egenkapital fra IN tidligere år	3 542 500
Egenkapital fra IN 2024	915 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**5 048 781**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-30 980 500	
Nedbetalt tidligere	3 542 500	
Nedbetalt i år	915 000	
		-26 523 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-26 523 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Første avdrag er 30/12-2031 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2031
11, 24, 31, 42, 45	400
2, 9, 32	450
17, 29, 33, 34, 35, 36	500
39	500
38	550
4, 6, 8, 13, 15, 21	600
23	600
1, 10, 19, 20	650
41, 44	700
3, 5, 12, 22	750
7, 16, 43, 46	800
26	850
28	900
25	950
40	1 050
18	1 250
47	1 850

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-278 824 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-278 824 500**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17 457
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 837
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-23 294**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	278 824 500
Pantelån	26 523 000
Beregnede IN-forpliktelser	4 457 500
TOTALT	**309 805 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	250 671 985
Tomt	59 133 015
TOTALT	**309 805 000**

Resultatanalyse 2024
F24 Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	1 541 618	1 550 844	9 226	1 %
Innkrevde felleskostnader	2 788 832	3 143 156	354 324	11 %
Ladeinntekter EL-bil	27 423	30 000	2 577	9 %
Andre inntekter	364 302	0	-364 302	100 %
Sum driftsinntekter	**4 722 175**	**4 724 000**	**1 825**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-19 937	-25 000	-5 063	20 %
Styrehonorar	-100 000	-137 500	-37 500	27 %
Revisjonshonorar	-7 160	-10 000	-2 840	28 %
Andre honorarer	-41 400	0	41 400	100 %
Forretningsførerhonorar	-94 455	-95 000	-545	1 %
Konsulenthonorar	-77 242	-40 000	37 242	-93 %
Drift og vedlikehold	-793 914	-660 000	133 914	-20 %
Forsikringer	-147 798	-140 000	7 798	-6 %
Kommunale avgifter	-654 153	-510 000	144 153	-28 %
Energi/fyring	-302 407	-754 000	-451 593	60 %
TV-anlegg/bredbånd	-250 506	-250 000	506	0 %
Andre driftskostnader	-351 480	-373 000	-21 520	6 %
Sum driftskostnader	**-2 840 452**	**-2 994 500**	**-154 048**	**5 %**
Driftsresultat før IN	**1 881 722**	**1 729 500**	**-152 222**	**-9 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	915 000	0	-915 000	100 %
Driftsresultat	**2 796 722**	**1 729 500**	**-1 067 222**	**-62 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	12 080	0	-12 080	100 %
Finanskostnader	-1 541 062	-1 551 000	-9 938	1 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-1 528 982**	**-1 551 000**	**-22 018**	**1 %**
Årsresultat	**1 267 740**	**178 500**	**-1 089 240**	**-610 %**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i F24 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for F24 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 0NFFB-Y9U2A-XJWBV-1AQB4-Z3RT1-5H7S3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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 kontrollen 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 18. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0NFFB-Y9U2A-XJWBV-1AQB4-Z3RT1-5H7S3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-18 21:10:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0NFFB-Y9U2A-XJWBV-1AQB4-Z3RT1-5H7S3

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.

Skisse til endring av tiltak på takterasse 24E











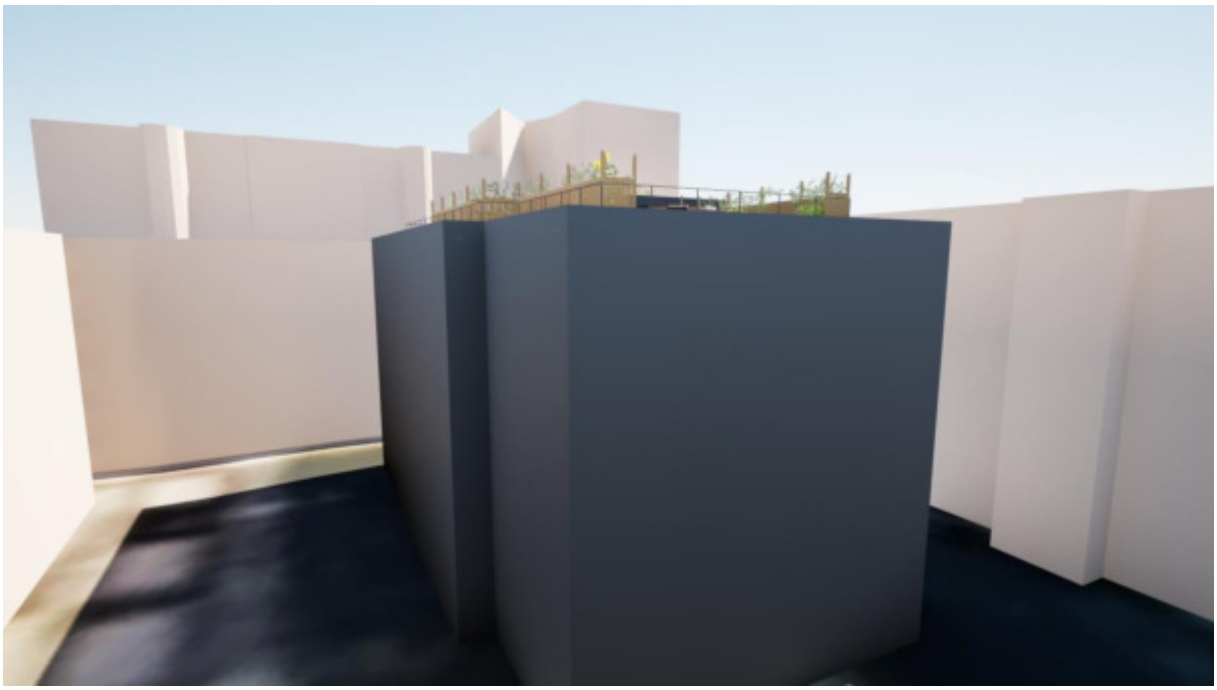














Solstudie:


11:47
MAP
South
Proceed
Create
Access
Watch
TV-
Sporten

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25
Selskapsnummer: 7985 **Selskapsnavn:** F24 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

REGULERING

Oslo

S-4846

FREDENSBORGVEIEN 24 A. Detaljregulering for gnr. 208 bnr. 219 (Alt. 1)

Vedtaksdato: 26.08.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201303844

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-4846
godkjent 26.08.2015

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FREDENSBORGVEIEN 24 A,
Gnr. 208, bnr. 219

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201303844-1, datert 12.03.2014.

§ 2. Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse — Felt B
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, undervisning, helse, velvære) /bevertning — Felt A

Hensynssone
- Bevaring av kulturmiljø — H570

§ 3. Utearealer
Utearealer skal ha en enhetlig materialbruk. Det tillates ikke asfalterte flater. Støpte flater tillates ikke som hovedmateriale i utearealets gulv.

§ 4. Utomhusplan
Det skal sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomten sammen med søknad om tillatelse. Planen skal vise atkomst, terrengbehandling, støttemurer, renovasjon, trafo, fordrøyningsanlegg, interne gangveier, bil – og sykkelparkering på terreng, uteboder, areal for lek og opphold, møblering, renovasjon, jorddybde og beplantning. Planen skal redegjøre for håndtering av overvann på egen grunn.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 5. Lokal overvannshåndtering
Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 6. Adkomst
Området skal ha biladkomst fra Dops gate over Fredensborgveien 24B og gjennom eksisterende kjeller i Fredensborgveien 24B.

§ 7. Felt A
Forretning/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, undervisning, helse, velvære)/bevertning

§ 7.1 Plassering
Bebyggelsen skal ligge innenfor angitte byggegrenser og regulerte høyder.

§ 7.2 Bruk
Maks samlet BRA til forretning og bevertning er 1000 m^2. Maks BRA til kontor er 3000 m^2. Maks BRA til annen offentlig eller privat tjenesteyting er 1000 m^2.

§ 7.3 Hensynssone – bevaring av kulturmiljø H570
Eksisterende bygninger avmerket som hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningene skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre dokumentert utførelse. Ved restaurering og eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking med mer bevares med sin opprinnelige plassering. I tilfeller der eksteriøret er blitt endret fra originalt uttrykk kan det føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglige anbefalinger. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Denne bestemmelsen gjelder også for eksisterende kjellere under hus C/E med adkomst fra hus A.

Påbygg og tilbygg utover rømningstrapp som vist i kartet for bygg CE tillates ikke. Takvinduer kan tillates i takflaten. Eventuelle takvinduer skal ikke bidra til å redusere bevaringsverdiene. Et eventuelt forslag om takvinduer skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak. Sammen med søknaden skal det så langt det er mulig foreligge dokumentasjon av eksisterende og opprinnelig situasjon, begrunnelse for tiltaket og en beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt. Mindre tiltak, utbedringer og utskifting av utvendige bygningselementer skal forelegges Byantikvaren. Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

§ 7.4 Rømningstrapp for hus C/E.
Det tillates oppført ny rømningstrapp utvendig fra terreng til plan 4 på yttervegg mot nord plassert slik kartet anviser. Trapperommet skal ha mur yttervegg slik som trapperommene på hus A.
Byantikvarens anvisninger skal legges til grunn for utførelsen. Trapperommet inngår som del av reguleringsplanens hensynssone hus C/E.

§ 7.5 Utearealer
Tiltak på eksisterende utearealer som henger sammen med trafikkarealer og andre utearealer på felt B og på Fredensborgveien 24B skal samordnes. Det tillates uteservering langs hus A, fasade mot øst.
Uteserveringen skal avgrenses slik at den ikke er til hinder for kjørbar adkomst forbi.

§ 7.6 Parkering
Det tillates 10 parkeringsplasser langs Bygg A sin fasade mot nord.

§ 8 Felt B
Boligbebyggelse

§ 8.1 Utnyttelse
Innenfor felt B kan det oppføres boligbebyggelse med maksimum 4600 m^2 BRA. Arealer under terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 8.2 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som angitt på plankartet.
Bebyggelsen skal ha maksimal dybde på 16 meter ikke medregnet balkonger.
Underjordisk garasje skal plasseres innenfor bestemmelsegrensen som vist på plankartet.
Passasje for brannbil skal etableres som vist med bestemmelsegrense på plankartet, og skal ha fri høyde på minst 4 m.
Balkonger og karnapper kan krage ut gjennomsnittlig inntil 1,5 m utenfor fasadeliv over egen grunn. Karnapper tillates bare der de er nødvendige for å sikre gode dagslysforhold i boligene.
Balkonger skal ikke utgjøre mer enn 60 % av lengden til fasadene som har balkonger.
Det skal være minst 8 meter avstand mellom fasadeliv i bygg B1 og bygg B2.
Balkonger tillates kun mot sør i bygg B1, og kun mot nord og vest i bygg B2.
Utenfor regulerte byggegrenser tillates mindre boder for sykler, barnevogner, lekeapparater eller liknende, begrenset til 15 m^2 pr bod.

§ 8.3 Høyder
Bebyggelsens høyder er angitt med maksimale gesimshøyder på plankartet.
Det tillates lette konstruksjoner inntil 2,0 m over gesims for skjermtak/pergola på takterrasser over gesims på plan 5 og plan 6 innenfor B1. Skjermtak/pergola skal etableres inntil bygningskroppen og skal maksimalt utgjøre 20% av takflaten.
Rekkverket skal være tilbaketrukket minst 0,5 m fra parapetens ytterliv.

§ 8.4 Utforming
Bebyggelsen skal ha en helhetlig utforming og materialbruk.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske takoppbygg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
Bygningene skal ha flatt tak. Murverk skal være bygningenes dominerende fasademateriale.

§ 8.5 Leilighetsfordeling
Maksimum 35 % av leilighetene skal ha bruksareal (BRA) = 35 – 50 m^2.
Minimum 40 % av leilighetene skal ha bruksareal (BRA) over 80 m^2, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 integrert.

Det tillates ikke ensidige leiligheter vendt mot nord og nordøst.
Det tillates ikke svalgangsløsninger.

§ 8.6 Utearealer
Boligens felles uteoppholdsarealer skal være varierte og skal være egnet for lek og opphold.
Felles uteoppholdsarealer på terreng og lokk skal utgjøre minimum 16 % av samlet BRA for boligene.
Minimum 20 % av felles uteoppholdsareal skal ha mulighet for sol mer enn 5 timer 1.mai.

Jorddybde skal være minst 1 m på minst 20 % av boligenes felles uteoppholdsarealer på terreng/lokk for å sikre tilfredsstillende vekstgrunnlag for trær.

§ 8.7 Parkering
Parkering for sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Antall bilparkeringsplasser skal maksimalt tilsvare parkeringsnormens minimumsverdi for tett by og minst tilsvare 85 % av parkeringsnormens minimumsverdi for tett by. Minst 5 % av plassene skal tilpasses personer med nedsatt funksjonsevne. Det tillates ikke bilparkeringsplasser på terreng innenfor felt B.
Parkering skal etableres i underjordisk parkeringsanlegg som vist med bestemmelsegrense på plankartet.

§ 8.8 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjørs unntak fra dette i følgende tilfeller:
- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 8.9 Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behovet for, og eventuelt gjennomføringen av, sikringstiltak for eksisterende omkringliggende bebyggelse i anleggsperioden, basert på geotekniske undersøkelser. Det skal redegjøres for tilstanden til eksisterende omkringliggende bebyggelse før det gis rammetillatelse og før det gis midlertidig brukstillatelse.
Dokumentasjon for at dagslysforhold i rom for varig opphold minst tilsvarer 2 % gjennomsnittlig dagslysfaktor skal fremlegges før det gis tillatelse.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.08.2015 sak 227. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.08.2015

Emilie Stang

Emilie Stang, bem

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AART ARCHITECTS NO AS
Bryggegata 7
0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.06.2023
Kristin Engebakken	201710798 - 103 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jørgen Ekseth Lundsaunet	

Adresse:	FREDENSBORGVEIEN 24	Eiendom:	208/978/0/0
Tiltakshaver:	HEIMSTADEN PROPERTY 1 AS	Søker:	AART ARCHITECTS NO AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Fredensborgveien 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to leilighetsbygg, mottatt 14.06.2023.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 14.06.2023.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 30.04.2021 (i sak 201712970).

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsaunet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
HEIMSTADEN PROPERTY 1 AS, Sognsveien 9C, 0450 OSLO

BYGGETEGNINGER



PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
16 030	A-12	D

Vedlegg E-04

REV.	DATO	ENDRING
D	07.01.20	Justert rømningstrapp og ventilasjonsskakt B1
C	04.07.19	B1 - Vinduer sydvestre hjørne
B	14.06.18	Endring av planløsning i leiligheter
A	23.01.18	Ny planløsning Bygg 2.

PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
16 030	A-12	D

PROSJEKT
Fredensborgveien 24

Nybygg
Fredensborgveien 24 0177 Oslo
G.nr./B.nr.: 208/978

TEGNINGSTYPE
Byggesøknad

TEGNING
Plan 2 etg.

PROSJEKTNR.	KONTROLL	SIGN.,DATO
16 030	egen sidemann	GM 07.01.20 SR 04.07.19

MÅLESTOKK		REVISJON
1 : 100	(A1)	D

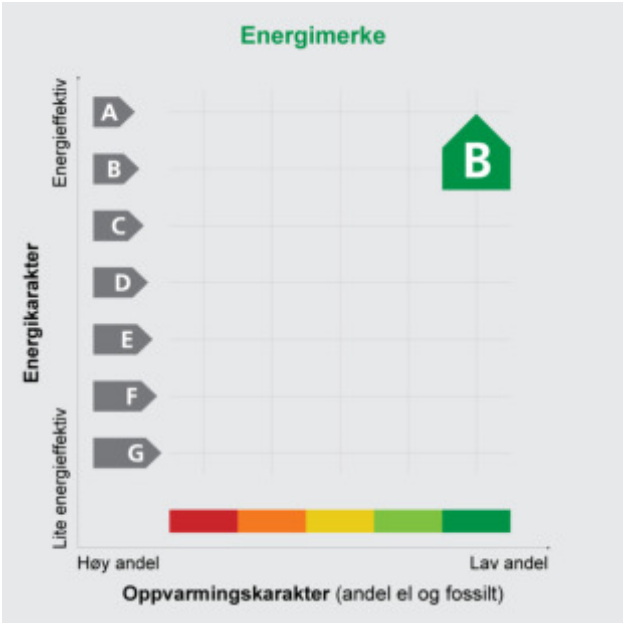
TEGNING NR.	DATO	REV.DATO
A-12	04.07.17	07.01.20

AART/SJ/ architects
Byggegata 7 / 0250 Oslo / 23 10 39 00 / sj-arkitektur.no / aart.dk

ENERGIMERKING

ENERGIATTEST

Adresse	Fredensborgveien 24E
Postnr	0177
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	208
Bnr.	978
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300702840
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1342005
Dato	14.12.2021



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/Ellinor Bratt Sletfjerding

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	80,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	16.06.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fredensborgveien 24E
Postnr/Sted: 0177 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 14.12.2021 10:17:03
Energimerkenummer: A2021-1342005
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/Ellinor Bratt Sletfjerding

Gnr: 208
Bnr: 978
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300702840

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	10
BruksenhetsIdentId	10
AdresseIdentId	10
VegAdresseIdentId	10

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.	0301
Gnr.	208
Bnr.	978
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Fredensborgveien 24E
Postnummer	0177
Poststed	oslo
Bygningsnr.	300702840
Bolignr.	H0201
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	14.12.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	51 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	209 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	109,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,72 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	16.06.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	87 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,40 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,40 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,80
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.12.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/Ellinor Bratt Sletfjerding

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	20,6
Ventilasjonsvarme	2,0
Varmtvann	29,8
Vifter	6,0
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	87,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7423 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	92,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4609 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	92,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7423 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2814 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4609 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7423 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

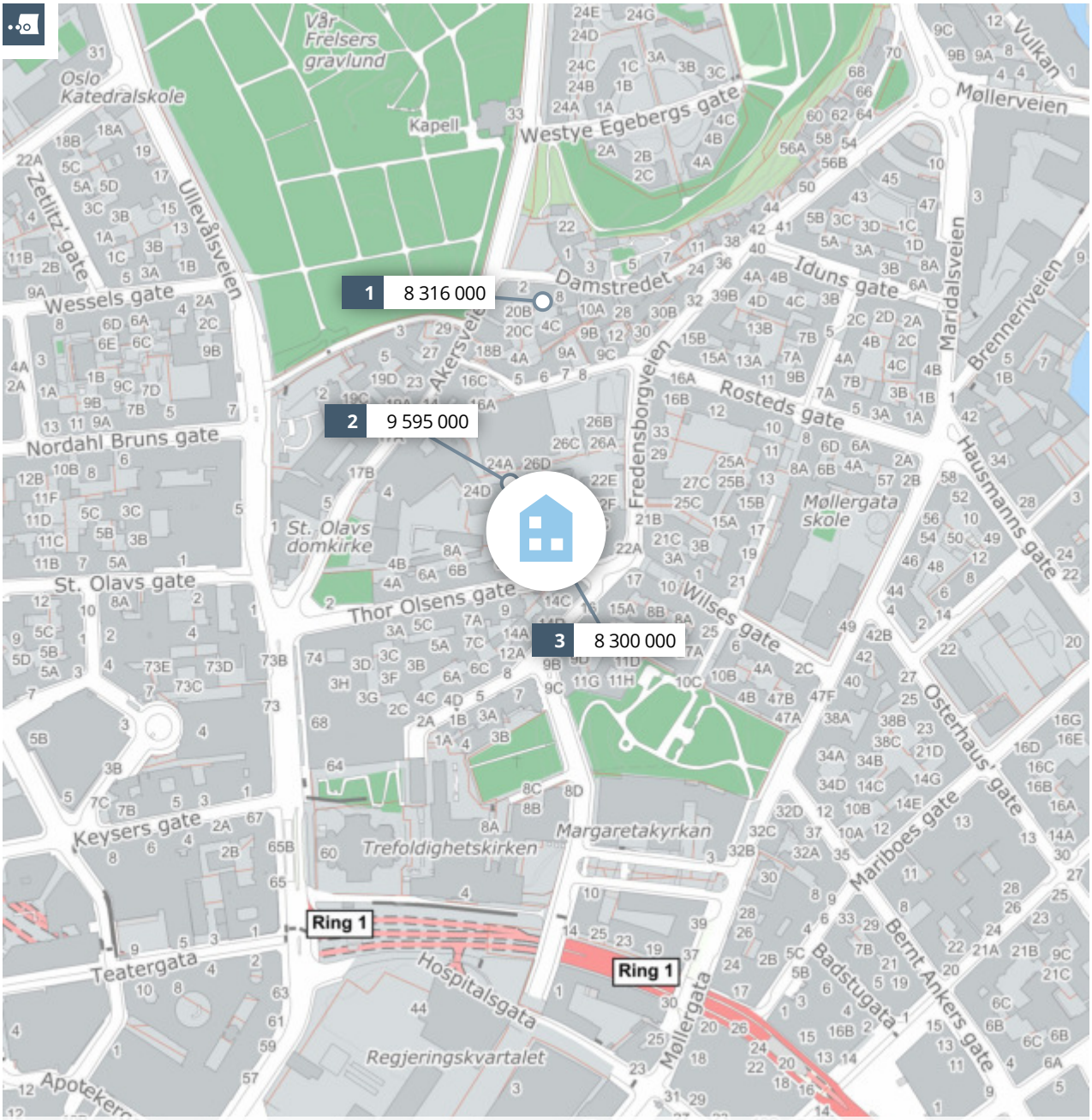
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FREDENSBORGVEIEN 24 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 22.11.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fredensborgveien 24 E, 0177 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2021

GNR 208 BNR 978 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 4

Verdivurdert til

9 260 000

745 000	10 005 000	125 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	80 m²
BRA	91 m²
Byggeår	2021

Fellesutgifter	8 333
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

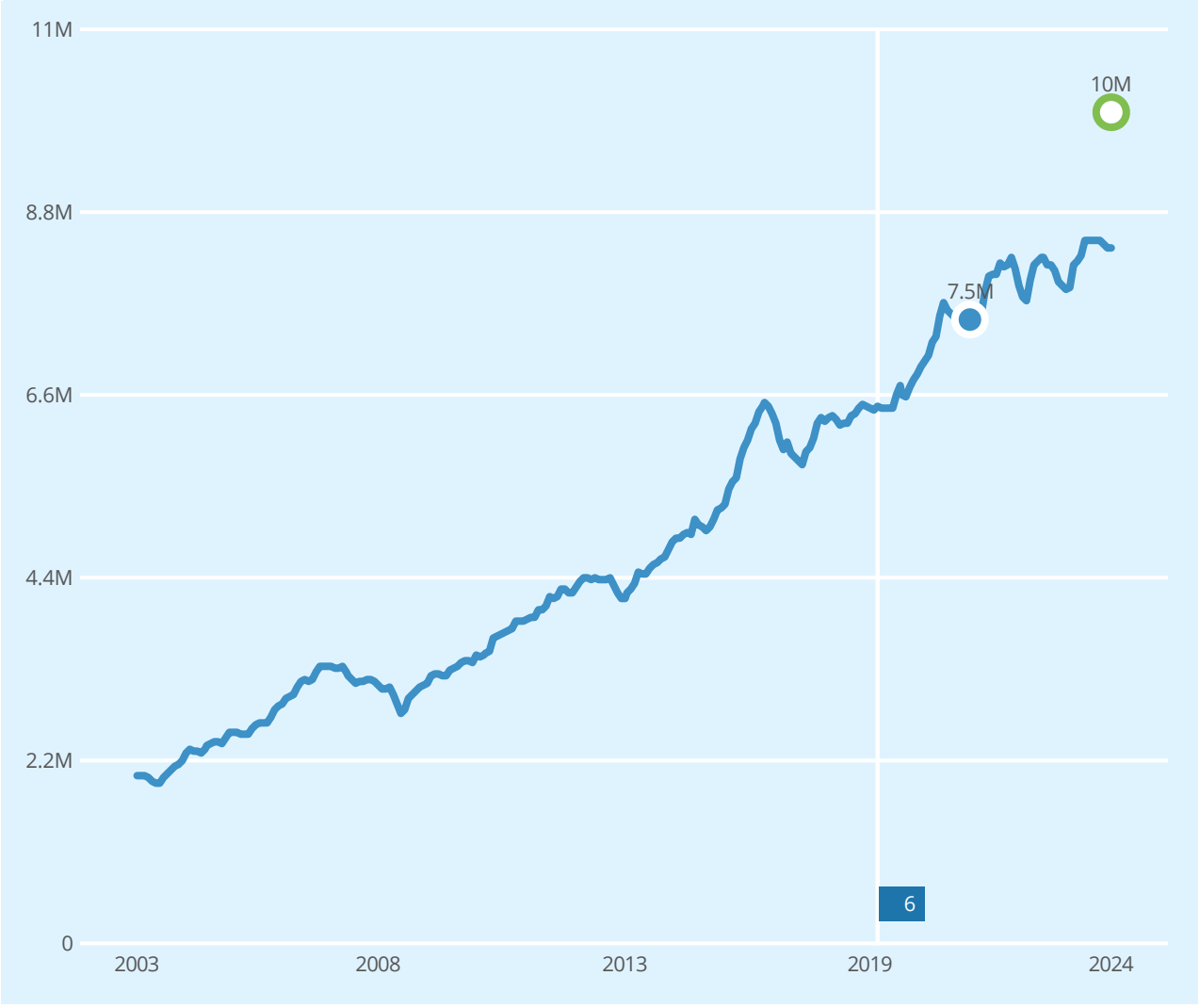
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Damstredet 4 A 77 m²	1860	2. etg	2 sov	14.06.2024	8 300 000	**8 250 000**	66 000	8 316 000	**108 000**
2	Fredensborgveien 24 B 81 m²	2021	4. etg	3 sov	16.04.2024	8 650 000	**8 850 000**	745 000	9 595 000	**118 457**
3	Fredensborgveien 24 E 71 m²	2021	3. etg	2 sov	09.07.2024	-	**7 650 000**	650 000	8 300 000	**116 901**

Nyere, moderne leilighet på Fredensborg fra 2021 med høy standard. Leiligheten har kvaliteter som heisadkomst, vannbåren gulvvarme i alle rom, balansert ventilasjon, stue/kjøkken, bad og tre soverom. Det er utgang til en stor balkong mot vest uten innsyn, samt en ekstra fransk luftebalkong fra et av soverommene. Det er montert pen garderobeinnredning etter innflytning. Leiligheten har garasjeplass og to eksterne boder.

Samlet fremstår boligen attraktiv i dagens marked.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4
5 Blokk
6 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021	-	6 750 000	750 000	7 500 000	7

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sist omsetning stemmer ikke. De kjøpte kontraktsposisjon og totalsum inkl. garasje, tilvalg osv. utgjorde ca. 9M.

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 4 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

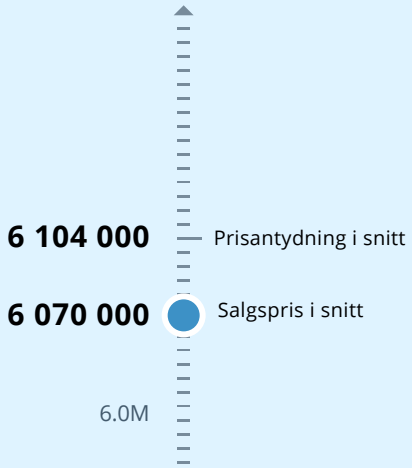


Annonsene har i snitt ligget ute i

68
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 4 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

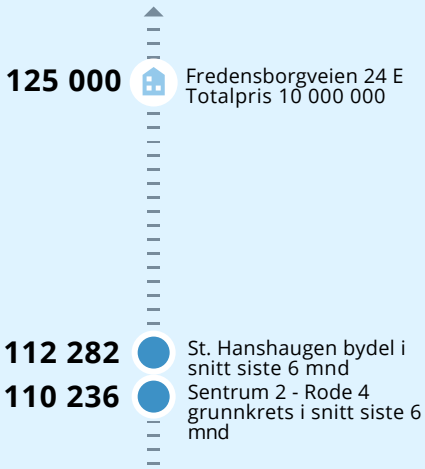


Solgt i snitt i løpet av

42
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



BUD OG BUDGIVNING



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:
Fredensborgveien 24E
Andelsnr. 43 Orgnr. 923157239 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0295

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Alexander Moltubak Løken

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 90 03 94 04

E-post: alexander.loken@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