FREDENSBORGVEIEN 3B

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fredensborgveien 3 B, 0177 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 201, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 **Rapportdato:** 25.02.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25066 **Referansenummer:** DN7239

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Aleksander Setsaas

Takst & Interiorpartner AS

TAKSTPARTNER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 4 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. 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 da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

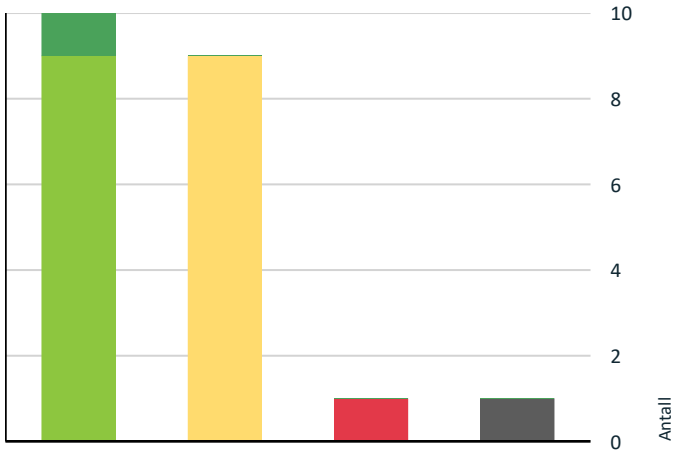
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

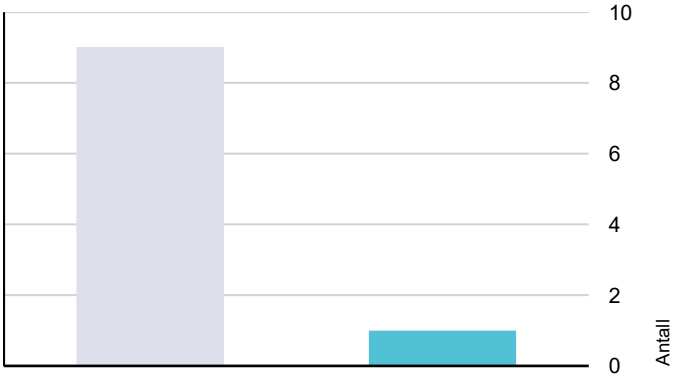
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. 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. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten 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 evt salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1878

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget er fra 1978 men gjort om til leiligheter i 2009.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Pulttak i trekonstruksjon, antatt tekket med pappshingel.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper, trapper i stein til repoer og leilighetene.

TG 2 Vinduer

Trerammer med 2-lags koblede glass. Ingen tydelig datomerking på glasset. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med koblet utførelse. Ingen større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på vinduenes alder og det kan ikke forventes samme isolasjonsevne som dagens vinduer. Utskiftning etter skjønn. Det henvises til levetidsbetraktninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Årstall: 2009 **Kilde:** Offentlig informasjon

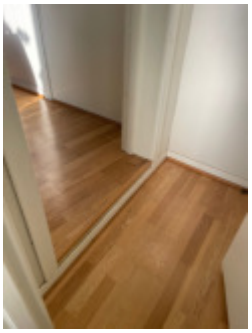
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malt flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,55 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue/kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
15 cm kant mellom kjøkken og mellomgangen til bad.



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

Tilstandsrapport

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på soverom.
Normal funksjon på garderoben.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

Årstall: 2009 **Kilde:** Offentlig informasjon

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Offentlig informasjon

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

Dusjen på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Vindu på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.
Sprekk i flisfuge i kasse ved vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Det anbefales alltid bruk lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.
Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Årstall: 2009 **Kilde:** Offentlig informasjon

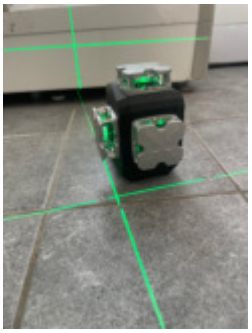
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe lite fall på gulvet fra dør til sluk.
Sprekk i silikonfuge.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Våtrommet kan fungere tilfredsstillende selv om høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel er under anbefalt nivå (25 mm). Det anbefales allikevel årvåkenhet ved bruk av våtrommet.
Det anbefales å etablere nye silikonfuger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er under dusjkabinettet og derfor litt vanskelig å komme til. Trolig plastsluk.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Tilstandsrapport

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Årstall: 2009 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig at sluk holdes rene for å motvirke oppstuving av vann i sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplasskabinett, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

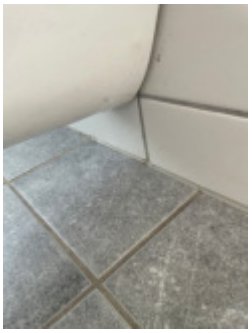
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenviften. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende. Aggregat til ventilasjon over tak på bad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/ murvegger eller naboleilighet.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, mekanisk vifte over integrert koketopp/ovn, lys under overskap, kum med ettgreps blandebatteri og opplegg/ plass for liten oppvaskmaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.
Komfyren virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



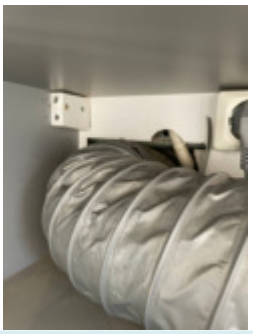
2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

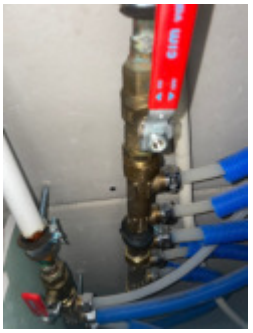
Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.
PEX vannrør og kobberrør med plastkappe over himling.
To stoppekraner over himling som fungerte ved testing.



Kjøkken



Bad

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er naturlig å tro at det meste av avløp til bad og kjøkken er byttet i forbindelse med oppussingen i 2009.
Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsrapport

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Uvisst om tiltak lar seg utføre.
Kostnadsestimatet er gitt på innhenting av anbud, ikke selve jobben.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i stue. Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   2009

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

   Det foreligger en samsvarserklæring fra 2009.

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Avsluttet tilsynssak
   Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 28.01.2019 i Fredensborgveien 3B, 0177 OSLO.

   Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
   Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

   Spørsmål kan rettes til Infratek Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@hafslund.no. Eventuelt på telefon 23 12 88 50 mellom 09:00-15:00. Husk å oppgi saksnummer 5068442.

Tilstandsrapport

Registrerte anmerkninger:

Generelle funn
1. • Det var noe utstrakt bruk av skjøteledninger. Det anbefales og montere flere stikkontakter og/ eller rydde opp i og fjerne skjøteledningene.

2. Skjøteledning med overspenningsvern på stuen gir en isolasjonsresistans 0,74 mega Ohm. Dette er under kravet for installasjonen så det må kontrollers med produsent om dette er innenfor toleransegrensen.

Med vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

Just Marius Sekkenes
Elsikkerhetsingeniør

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?
Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







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.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Pulverapparat fra 2024.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Tilstandsrapport





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

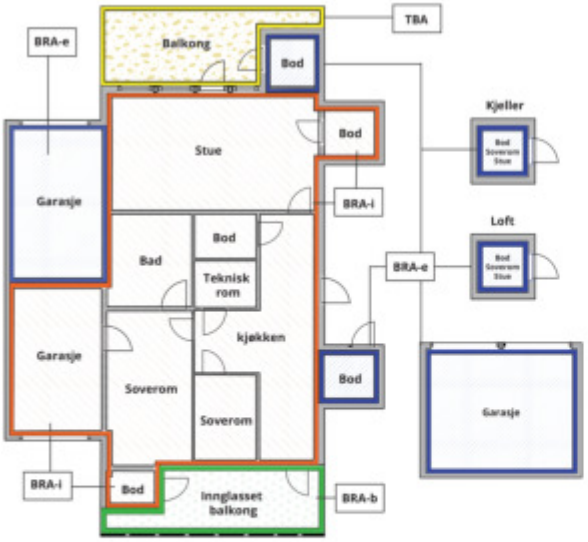
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i blokk

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	36			36	
SUM	**36**				
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang ved bad, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 3,6 m². Boden har en takhøyde på 1,84 m og derfor ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-

17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre branncelle i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

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)
Leilighet i blokk	36	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Amund Stokke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	201		4	224 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Fredensborgveien 3 B

Hjemmelshaver
Stokke Amund

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Fredensborgveien 3 Sameie	37 / 609	Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	996114422

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger svært skjermet og usjenert til i indre gård. Her bor du sentralt på Fredensborg med gangavstand til sentrumskjernen, Grünerløkka, turstier langs Akerselva, flere fine parker og kollektivtilbud.
Beliggende midt mellom sentrum, Grünerløkka og St. Hanshaugen har man alle sentrale bydeler innen gangavstand. Det er kun 10 minutters gange til St. Hanshaugen, Grünerløkka, Torggata og Karl Johan, samt ca. 20 min til Majorstuen og Bislett.
Svært god tilgang til offentlig kommunikasjon med nærhet til en rekke busser, trikker og T-bane.

Adkomstvei

Offentlig fortau utenfor oppgangen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 2.etasje bestående av gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2009	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79970154.			

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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

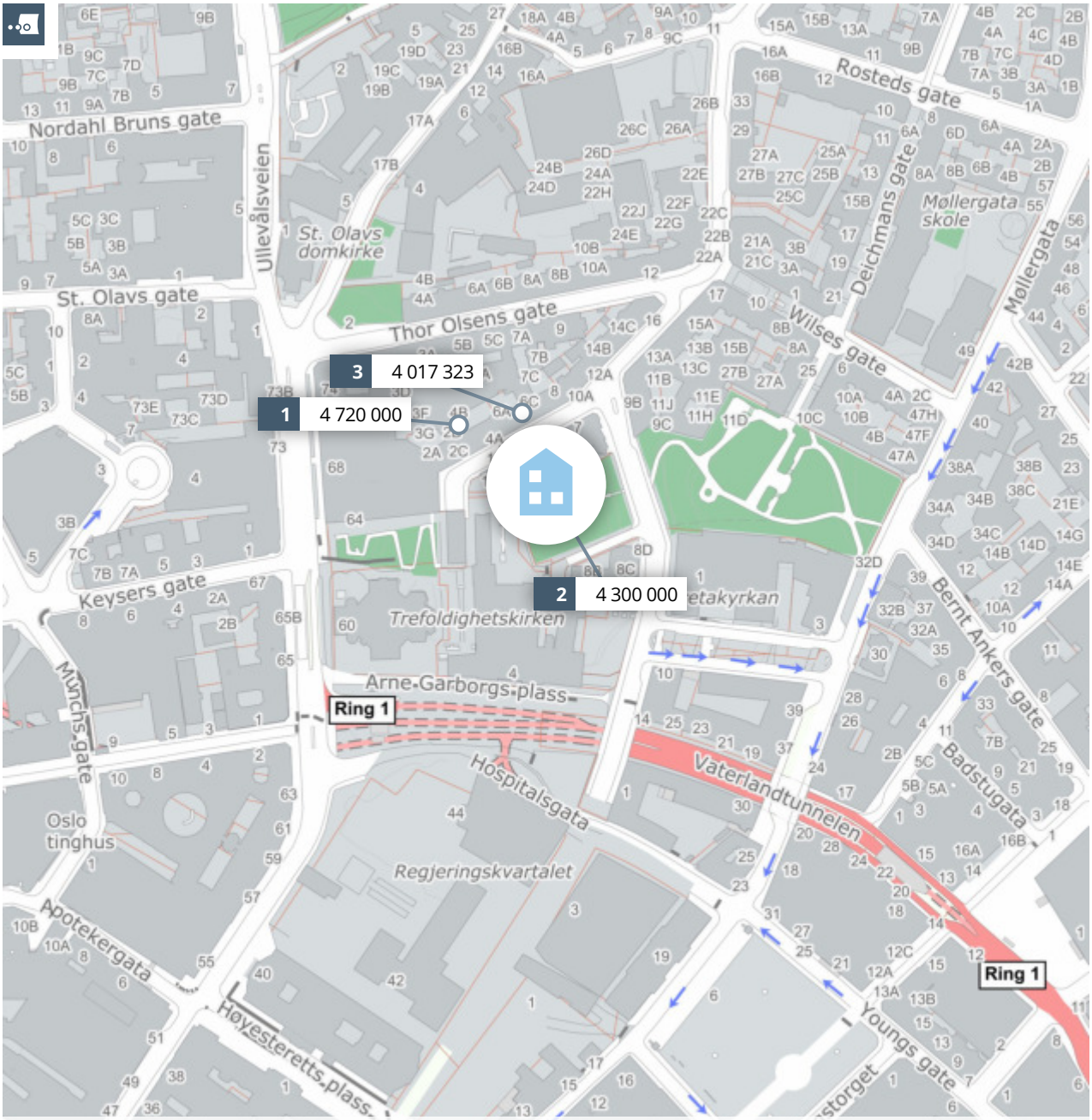
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DN7239

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FREDENSBORGVEIEN 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 03.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fredensborgveien 3 B, 0177 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1878

GNR 208 BNR 201 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 6

Verdivurdert til

4 250 000

-	4 250 000	118 056
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	36 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1878

Fellesutgifter	4 174
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

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	Fredensborgveien 4 B 36 m²	1864	1. etg	1 sov	01.10.2024	5 000 000	**4 720 000**	0	4 720 000	**131 111**
2	Fredensborgveien 3 B 36 m²	1878	3. etg	1 sov	29.08.2023	4 200 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**119 444**
3	Fredensborgveien 6 D 33 m²	1892	3. etg	1 sov	27.05.2024	3 900 000	**4 000 000**	17 323	4 017 323	**121 737**

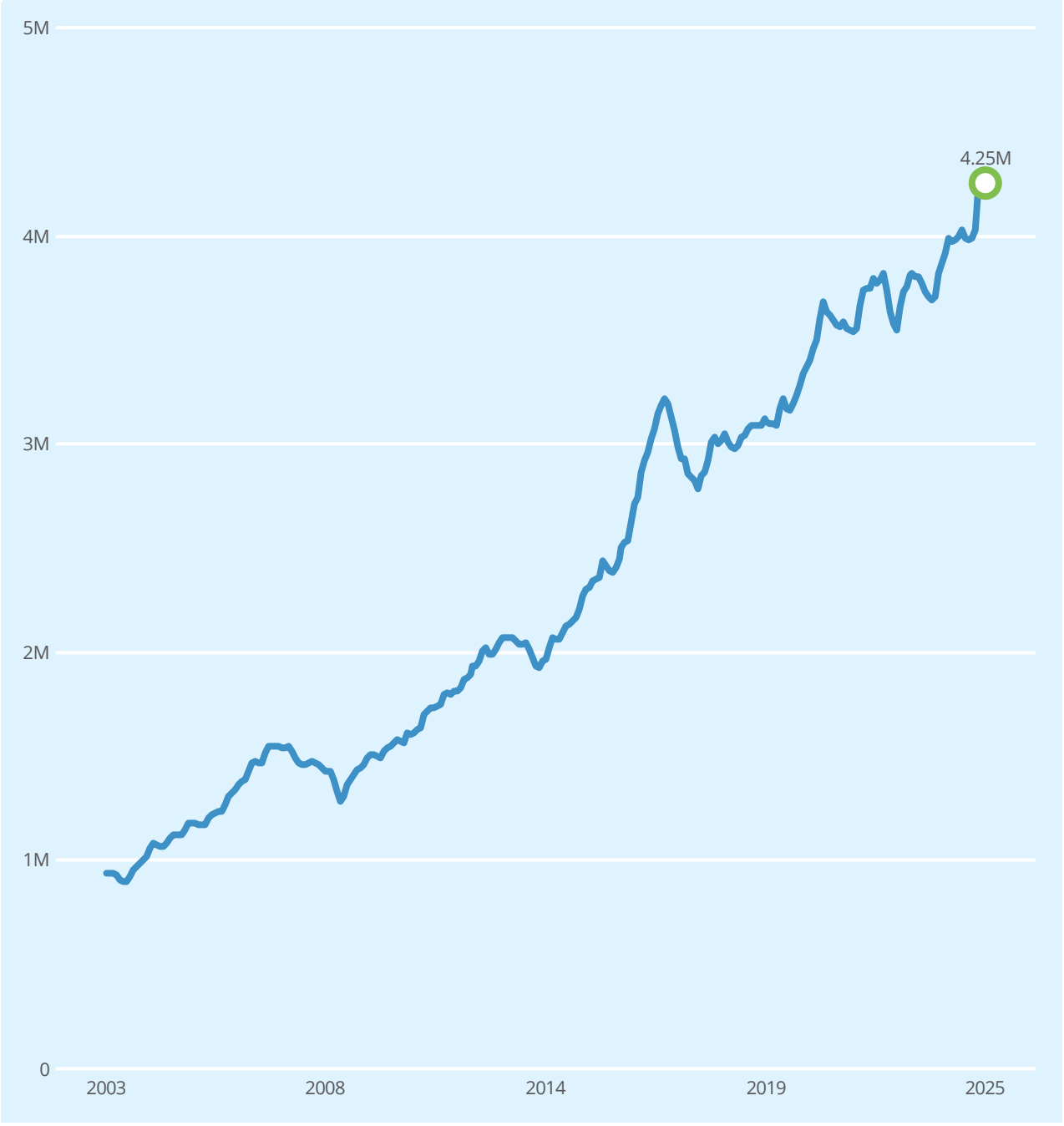
Fredensborgveien 3B er en lys og pen 2-roms med attraktiv beliggenhet. Leiligheten ligger svært skjermet og usjenert til i indre gård. Her bor du sentralt på Fredensborg med gangavstand til sentrumskjernen, Grünerløkka, St.hanshaugen, turstier langs Akerselva, flere fine parker og kollektivtilbud.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Flere store vindusflater og god takhøyde gir en meget god romfølelse i leiligheten.

Inneholder: 2. etasje: Entrè, bad/WC, stue/kjøkken, soverom. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 3,6 m². Boden har en takhøyde på 1,84 m og derfor ikke måleverdig.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.11.2009		16.11.2009	-	1 800 000	-	1 800 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Iht tidligere omsetninger i sameiet.

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 6 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

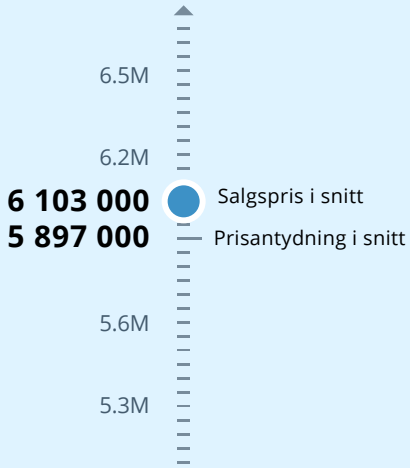


Annonsene har i snitt ligget ute i

92
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 6 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

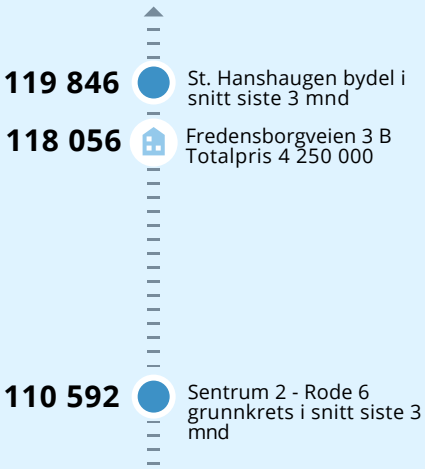


Solgt i snitt i løpet av

40
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSS KJEMA SELGER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horisont (WM)

Oppdragsnr.
155250026

Selger 1 navn
Amund Stokke

Gateadresse
Fredensborgveien 3B

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: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155250026

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn gjennomført 28.01.2019 av Elvia, tidl. Hafslund Nett

Filer

Eltilsyn (1).pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 155250026

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært observert rotter i felles kjeller. Arbeid igangsatt i regi av sameiet for å utbedre.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155250026

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 forsikringskostnader 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: 155250026

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amund Stokke	932a9bc3133786ced093aec3168d032927c03984	03.03.2025 12:33:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 155250026

- 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

INFO FRA STYRET PR 04.03.2025

Aleksander Setsaas

Fra: Jann Jensen <Jann.Jensen@atea.no>
Sendt: tirsdag 4. mars 2025 12:04
Til: Ola Kjær; Aleksander Setsaas
Emne: Svar: Fredensborgveien 3 sameiet, seksjon 4/Stokke

- Er det planlagt å gjøre noe (vedlikehold, generell prisøkning etc.) i gården/sameiet som gjør at andel fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker?
    - Nei, ikke på nåværende tidspunkt. Snakker da i et perspektiv av det neste året. Det vil fremlegges kapitalinnhenting på kommende styremøte på 170.000 kr, hvor dette fordeles ut på seksjoner etter eierbrøk.
- Er varmtvann, fyring, kabel-TV, bredbånd, trappevask og vaktmestertjenester inkludert i felleskostnader per mnd.?
    - Ja
- Har dere parkeringsplasser for leie? Om så, hvor mange plasser har dere, hva er status på venteliste og pris for plass?
    - Nei
- Er det noe annet dere syntes at vi burde vite i forbindelse med salg av bolig i dette området/sameiet? Har dere for eksempel mottatt nabovarsler på at noe skjer?
    - Det arbeids jo i og rundt med tunnel og regjeringskvartal, men vet ikke hvor relevant dette er. Ikke noe som preger bosituasjonen, men vi får fra tid til annen varsler på arbeidet.

ATEA

Jann Jensen
Manager Customer Care Region West/South/South West

Mobile: +47 91106643
Jann.Jensen@atea.no

This e-mail (including any attached documents) is proprietary and confidential and may contain legally privileged information. It is intended for the named recipient(s) only.
If you are not the intended recipient, you may not review, retain, copy or distribute this message, and we kindly ask you to notify the sender by reply e-mail immediately and delete this message from your system.

Fra: Ola Kjær <ola.kjaer@olakjaer.no>
Dato: mandag, 3. mars 2025 kl. 21:05
Til: Aleksander Setsaas <aleksander.setsaas@privatmegleren.no>, Jann Jensen <Jann.Jensen@atea.no>
Emne: SV: Fredensborgveien 3 sameiet, seksjon 4/Stokke

CAUTION: This email originated from outside of the organization. Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe.

Jann, kan du svare ham. Jeg sitter opptatt i morgen og onsdag.

Med vennlig hilsen/best regards
Ola Kjær AS

Ola Kjær

Advokat emeritus

Tel + 47 951 51 957

The information contained in this message is sent in the strictest confidence, is intended for the use of the addressee only and may contain legally privileged information. If you have received this e-mail in error, you are requested to preserve it in the strictest confidentiality, delete it from your e-mail system, including the trash basket, destroy all electronic and paper copies, make no further use of the contents, and advise the sender of the error in transmission. E-mails may be susceptible to data corruption, interception and unauthorised amendment, in which connections we disclaim all responsibility and liability of whatsoever nature.

Sensitivity: Internal

Fra: Aleksander Setsaas <aleksander.setsaas@privatmegleren.no>
Sendt: mandag 3. mars 2025 08:28
Til: Ola Kjær <ola.kjaer@olakjaer.no>
Emne: Fredensborgveien 3 sameiet, seksjon 4/Stokke

Hei.

Vi skal selge ovennevnte seksjon som etter planen legges ut på markedet i morgen.

Er det planlagte vedlikeholds prosjekter, endringer i fellesutgifter, låne opptak el trenger jeg info om det, ref brev fra Obos:

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon.

PRIVATMEGLEREN
HORISONT

Aleksander
Setsaas
98251022

Bergensgata 1
privatmegleren.no/horisont

NORDEAS EIENDOMSMEGLERKJEDE

MEGLERBREV

Horisont Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Horisont v/Aleksander Setsaas
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: WM120_3002285@usermail.webmegler.no

8312671 4503/4 17.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.02.2025.

Boligselskap:	4503, Fredensborgveien 3 Sameie
Organisasjonsnr:	996.114.422
Eier:	Amund Stokke
Leieobjekt:	4
Seksjonsnummer:	0
Adresse:	Fredensborgvn 3b, 0177 OSLO
Hjemmeside:	Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 79970154.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.174,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.925,-
Fibernett	249,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	783,-	0,-	3.525,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Stine Karbøl, tlf: 22 86 56 33, e-post: stine.karbol@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Ola Tufte Kjær, e-post: ola.kjaer@olakjaer.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4503
Fredensborgveien 3 Sameie

Velkommen til årsmøte i Fredensborgveien 3 Sameie

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 11. juni kl. 17:30 og lukker 14. juni kl. 17:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4503

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 11. juni kl. 17:30.

Det holdes også et frivillig møte 11. juni kl. 17:30 , Digitalt - Teams.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Budsjett 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Brannvernsarbeider m.v og finansieringen av disse.
8. Innkommet saker.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Fredensborgveien 3 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Ola Kjær

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapitalen ved at opptjent egenkapital reduseres.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapitalen ved at opptjent egenkapital reduseres tilsvarende.

Vedlegg

1. 4503 Årsregnskap 2023.pdf
2. Revisjonsberetning_2023_s 4503.pdf
3. ÅRSRAPPORT FOR 2023 - Fredensborgveien 3.pdf

Sak 5

Budsjett 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Fellesutgiftene er økt med 20 % fra 1.06.2024. Styret foreslår at vedlagte budsjett fastsettes for regnskapsåret 2024.

Forslag til vedtak

Fellesutgiftene er økt med 20 % fra 1.06.2024 og vedlagte bussjett for 2024 fastesttes som sameiets budsjett

Vedlegg

4. Budsjett - 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Christine Rye-Johnson var styreformann i 2022 og Jann Jensen var styremedlem. De har ikke mottatt noe honorar for det. Det foreslås derfor at Christine Rye-Johnson var styreformann i 2022 og Jann Jensen var styremedlem. De har ikke mottatt noe honorar for det. Det foreslås derfor at Christine får kr. 5.000 for 2022 og 10.000 for 2023 og at Jann får 2.500 for 2022 og kr 10.000 for 2023.

Styrets innstilling

Det foreslås at Christine Rye-Johnson får kr. 5.000 for 2022 og 10.000 for 2023 og at Jann Jensen får 2.500 for 2022 og kr 10.000 for 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 27.500.

Sak 7

Brannvernsarbeider m.v og finansieringen av disse.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er absolutt nødvendig å foreta brannvernsarbeider i kjeller. Styret har innhentet en kontrollrapport brannvern og en brannteknisk tilstandsanalyse fra Norsk Brannvern, se vedlegg.

Styret har innhentet tilbud fra Norsk Brannvern på kr 416.875, se vedlegg. Styret har fått forlenget fristen for aksept av tilbudet til 30.06.2024.

På årsmøtet redegjør Christine for sin kontakt med Norsk Brannvern. og hvordan brannvarslingen vil finne sted. Jann redegjør for rømningsvei til kirkegården.

Styrets innstilling

Styret ber om årsmøtet godkjennelse av tilbudet fra Norsk Brannvern og at det innhentes kr 550.000 som ekstraordinær innbetaling som skal være innbetalt til sameiet innen 20.06.2024.

Forslag til vedtak

Tilbudet fra Norsk Brannvern på kr 416.875 og at det innhentes kr 550.000 som ekstraordinær innbetaling som skal være innbetalt til sameiet innen 20.06.2024, godkjennes.

Vedlegg

5. Fredensborgveien 3 Sameie - Kontrollrapport 2023.pdf

6. Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf

7. AK-Fredensborgveien 3 rev 15.05 (003), kr 416.875.pdf

Sak 8

Innkommet saker.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andreas Brynildsen ønsker at det skal diskuteres investering i ny ytterport som følge av innbrudd i sameiet.

Han har senere 18.04.2024 (En dag etter fristen) lagt inn et ønske om nytt callingsystem.

Styrets innstilling

Styret ser ikke at det er rom for slike investeringer nå.

Forslag til vedtak

Det investeres ikke i en ny ytterpost eller callingsystem nå. Styret tar sakene med i vurderingen av fremtidige vedlikeholsoppgaver.

Vedlegg

8. innkommet sak.pdf

9. Nytt callingsystem.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ola Kjær

  Ola Kjær velges for 1 år

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fario Nabil

  Fario Nabil velges for 1 år
- Jann Jensen

  Jann Jensen velges for 1 år

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Britta Susanne Bürker

  Britta Susanne Bürker velges for 1 år.
- Mads Kjernsby Rismoen

  Mads Kjernby Rismoen velges for 1 år

FREDENSBORGVEIEN 3 SAMEIE
ORG.NR. 996 114 422, KUNDENR. 4503

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	565 700	518 868	0	589 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**565 700**	**518 868**	**0**	**589 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 855	-1 058	0	0
Styrehonorar	4	-20 250	-7 500	0	-70 000
Revisjonshonorar	5	-10 388	-8 801	0	-9 000
Regnskapsførerhonorar		-32 670	-31 414	0	-35 000
Konsulenthonorar	6	-26 794	-2 220	0	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-208 668	-40 746	0	-40 000
Forsikringer		-103 500	-91 357	0	-103 000
Kommunale avgifter	8	-93 454	-79 226	0	-109 000
Energi/fyring		-51 782	-66 787	0	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-50 796	-50 796	0	-54 000
Andre driftskostnader	9	-92 777	-86 004	0	-98 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-693 934**	**-465 908**	**0**	**-578 000**
DRIFTSRESULTAT		**-128 234**	**52 960**	**0**	**11 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 567	8 824	0	0
Finanskostnader		0	0	0	-60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**11 567**	**8 824**	**0**	**-60 000**
ÅRSRESULTAT		**-116 667**	**61 784**	**0**	**-49 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	61 784		
Fra opptjent egenkapital		-116 667	0		

Transaksjon 09222115557516344003 Signert OK, JJ, CR

FREDENSBORGVEIEN 3 SAMEIE
ORG.NR. 996 114 422, KUNDENR. 4503

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		112 833	93 628
Driftskonto OBOS-banken		73 225	214 265
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 075	0
SUM OMLØPSMIDLER		**192 168**	**307 893**
SUM EIENDELER		**192 168**	**307 893**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		154 913	271 580
SUM EGENKAPITAL		**154 913**	**271 580**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 576	17 049
Leverandørgjeld		13 749	19 265
Skyldige offentlige avgifter	11	8 930	-1
SUM KORTSIKTIG GJELD		**37 255**	**36 313**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**192 168**	**307 893**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Fredensborgveien 3 Sameie

Ola Tufte Kjær Jann Jensen Christine Rye-johnson

Transaksjon 09222115557516344003 Signert OK, JJ, CR

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	514 904
Kabel-TV	50 796
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**565 700**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 855
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 855**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styreleder gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 250.
I 2023 hadde Ola Kjær i tillegg et styrehonorar på kr 5.737,50 som Obos ikke fikk med i regnskapet for 2023. Det totale styrehonoraret til Ola Kjær i 2023 er således kr 25.987,50
I tillegg har Ola Kjær fått dekket telefonutgifter på kr 2 187,50.

Transaksjon 09222115557516344003 Signert OK, JJ, CR

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 388.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 169
Andre konsulenthonorarer	-21 625
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 794**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-118 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-89 918
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-208 668**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-48 069
Renovasjonsavgift	-45 385
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-93 454**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-52 970
Renhold ved firmaer	-37 228
Andre fremmede tjenester	-339
Bank- og kortgebyr	-2 240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-92 777**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 447
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 120
SUM FINANSINNTEKTER	**11 567**

NOTE: 11
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 075
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 855
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 930**

Transaksjon 09222115557516344003 Signert OK, JJ, CR

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Fredensborgveien 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: G2SVQ-JT82H-O5EO4-OYX1S-KBZWE-KOJ3O

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G2SVQ-JT82H-O5EO4-OYX1S-KBZWE-KOJ3O

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-15 08:32:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: G2SVQ-JT82H-05EO4-OYX1S-KBZWE-KOJ3O

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	*Ola Kjær*
Styremedlem	*Christine Rye-Johnson*
Styremedlem	*Jann Jensen*

Generelle opplysninger:

FREDENSBORGVEIEN 3 SAMEIE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996 114 422, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:
Fredensborgveien 3A og 3B

Gårds- og bruksnummer:
208 / 201

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret ble konstituert 25. mai 2023 og har avholdt ni styremøter:

- *05. juni 2023*
- *19. september 2023*
- *25. oktober 2023*
- *28. november 2023*
- *05. februar 2024*
- *11. mars 2024*
- *11. april 2024*
- *22. april 2024*
- *14. april 2024*

.
Styret planlegger, saksbehandler og følger opp aktiviteter innen følgende arbeidsområder:

• Bygningsmessig vedlikehold

Sensitivity: Internal

• *Brannvern*
• *Uteområder*
• *Økonomi*
• *Henvendelser* fra *sameiere*

Informasjon og kommunikasjon

Styret har siden oppstart vært opptatt av å informere beboerne best mulig. Dette gjøres gjennom mail fredensborgveien3@styrerommet.no. *Her vil informasjon om sameiet og viktig informasjon fra styremøter sendes ut til sameiets eiere. Henvendelser vil etterstrebes og svares innenfor 3 virkedager.*

Utskiftning av ventilasjonsmotorer

Etter flere henvendelser rundt støy fra ventilasjonsmotorene sørget styret for en felles utbytting av disse i juli 2023 og hull i taket ble tettet i oktober. Arbeidet som til nå er fakturert sameiet er 118 750 kr og 6521kr.

Brannsikring

Mens styret har et ansvar for brannvern i sameiet, har den enkelte beboer ansvar for brannvern i sin egen leilighet. Hver boenhet er en egen branncelle. I leilighetene er det montert branndetektor i tak, og alle leiligheter skal være utstyrt med pulverapparat. Disse er koblet sammen, slik at dersom alarm utløses i en leilighet, vil alarmen gå i hele blokken.

Styret har gjennom 2023 fått en brannvernsrapport fra Norsk brannvern for å vurdere brannvernet i sameiet. Det er også gjort årssjekk og tre ekstraordinære bytter av batteri i branndetektor. Dette har kommet på 89 917 kr i regnskapsåret 2023.

Vaktmestertjenester

Styret har avtale med Vaktmester Andersensom ivaretar teknisk drift og vaktmestertjenester på fellesarealer. Vaktmester har sin fysiske tilstedeværelse på bygget en dag i uken.

Tjenesteleveranser til sameiet:

• Forsikringsselskapet er Gjensidige Forsikring. Avtalenummer er 79970154.
• Bankforbindelse er OBOS-banken.
• BDO AS leverer revisjon.
• Strøm leverandør felles strøm er ENTELIOS AS.
• Forretningsføreravtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS.
• GLOBALCONNECT leverer Internett.
• Renhold av oppgangene utføres av Insider Facility Solutions AS.
• Elotec AS utfører brannsikring og årskontroll med service.
• Vaktmester Andersen AS leverer vaktmestertjenester inkludert snømåking om

Sensitivity: Internal

vinter.

Dersom det er spørsmål rundt disse, ta kontakt med styret på fredensborgveien3@styrerommet.no

Sensitivity: Internal

FREDENSBORGVEIEN 3 SAMEIE

År: 2024 Periode: Mai Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Sum
DRIFTSINNTEKTER:													
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	49 093	49 093	49 093	49 093	49 093	49 093	58 065	58 065	58 065	58 065	58 065	58 117	643 000
Innkrevde felleskostnader	49 093	49 093	49 093	49 093	49 093	49 093	58 065	58 065	58 065	58 065	58 065	58 117	643 000
ANDRE INNTEKTER	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	550 000
Andre inntekter	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	45 833	550 000
SUM INNTEKTER	**94 926**	**94 926**	**94 926**	**94 926**	**94 926**	**94 926**	**103 898**	**103 898**	**103 898**	**103 898**	**103 898**	**103 950**	**1 193 000**
DRIFTSKOSTNADER:													
PERSONALKOSTNADER	-999	-999	-999	-999	-999	-999	-999	-999	-999	-999	-999	-999	-11 985
Arbeidsgiveravgift	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999	11 985
STYREHONORAR	0	0	0	0	-85 000	0	0	0	0	0	0	0	-85 000
Styrehonorar	0	0	0	0	85 000	0	0	0	0	0	0	0	85 000
REVISJONSHONORAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-9 000	-9 000
Revisorhonorar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 000	9 000
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-35 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-35 000
Forretningsførerhonorar	35 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-417	-5 000
Konsulenthonorar	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	5 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-50 037	-49 981	-49 981	-50 037	-49 981	-49 981	-50 037	-49 981	-49 981	-50 037	-49 981	-49 981	-600 000
Drift/vedl.hold bygninger	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	40 000
Drift/vedl.hold brannsikring	46 704	46 648	46 648	46 704	46 648	46 648	46 704	46 648	46 648	46 704	46 648	46 648	560 000
FORSIKRINGER	-103 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-103 000
Forsikring bygninger	103 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103 000
KOMMUNALE AVGIFTER	0	0	-27 250	0	-27 250	0	0	-27 250	0	-27 250	0	0	-109 000
Vann- og avløpsavgift	0	0	14 750	0	14 750	0	0	14 750	0	14 750	0	0	59 000
Renovasjonsavgift	0	0	12 500	0	12 500	0	0	12 500	0	12 500	0	0	50 000
ENERGI / FYRING	-6 735	-6 735	-5 612	-4 490	-2 806	-1 684	-1 684	-1 684	-4 490	-5 612	-6 735	-6 735	-55 000
Elektrisk energi	6 735	6 735	5 612	4 490	2 806	1 684	1 684	1 684	4 490	5 612	6 735	6 735	55 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-4 504	-4 498	-4 498	-4 504	-4 498	-4 498	-4 504	-4 498	-4 498	-4 504	-4 498	-4 498	-54 000
TV-anlegg/bredbånd	4 504	4 498	4 498	4 504	4 498	4 498	4 504	4 498	4 498	4 504	4 498	4 498	54 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 167	-8 167	-8 167	-8 167	-8 167	-8 167	-8 167	-8 167	-8 167	-8 167	-8 167	-8 167	-98 000
Vaktmestertjenester	4 583	4 583	4 583	4 583	4 583	4 583	4 583	4 583	4 583	4 583	4 583	4 583	55 000
Renhold ved firmaer	3 250	3 250	3 250	3 250	3 250	3 250	3 250	3 250	3 250	3 250	3 250	3 250	39 000
Andre driftskostnader	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	2 000
Bank og kortgebyr	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-208 858**	**-70 796**	**-96 924**	**-68 613**	**-179 118**	**-65 745**	**-65 807**	**-92 995**	**-68 551**	**-96 985**	**-70 796**	**-79 796**	**-1 164 985**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**-113 931**	**24 130**	**-1 998**	**26 314**	**-84 191**	**29 181**	**38 092**	**10 903**	**35 347**	**6 913**	**33 102**	**24 154**	**28 015**
DRIFTSRESULTAT:	**-113 931**	**24 130**	**-1 998**	**26 314**	**-84 191**	**29 181**	**38 092**	**10 903**	**35 347**	**6 913**	**33 102**	**24 154**	**28 015**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD													
RESULTAT	**-113 931**	**24 130**	**-1 998**	**26 314**	**-84 191**	**29 181**	**38 092**	**10 903**	**35 347**	**6 913**	**33 102**	**24 154**	**28 015**
INNGÅENDE SALDO BANK	79 300	-34 632	-10 502	-12 499	13 814	-70 377	-41 196	-3 104	7 799	43 146	50 059	83 161	79 300
RESULTAT	-113 931	24 130	-1 998	26 314	-84 191	29 181	38 092	10 903	35 347	6 913	33 102	24 154	28 015
UTGÅENDE SALDO BANK	**-34 632**	**-10 502**	**-12 499**	**13 814**	**-70 377**	**-41 196**	**-3 104**	**7 799**	**43 146**	**50 059**	**83 161**	**107 315**	**107 315**

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Kontroll-rapport

Brannvern 2023



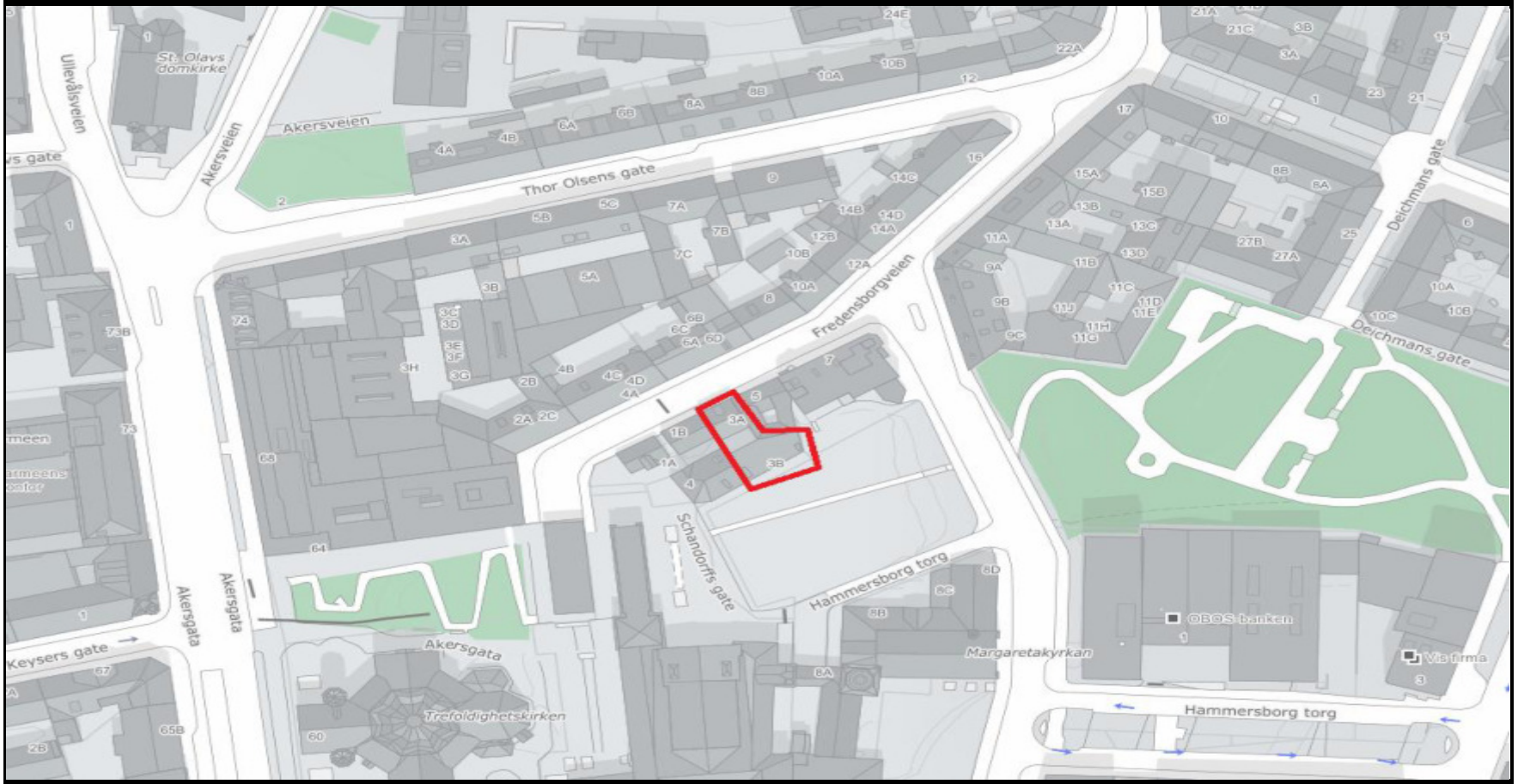
FREDENSBORGVEIEN 3 SAMEIE

Objektinformasjon

Norsk Brannvern AS		Kundeinformasjon	
Rapportdato:	***11.08.2023***	Styreleder:	***Christine Rye-Johnson***
Ansvarlig utførende:	***Kristian N. Braathen***	Kontaktperson:	***Christine Rye-Johnson***
Kompetansenummer:	***G 3959***	Adresse:	***Fredensborgveien 3***
Utførende firma:	***Norsk Brannvern AS***	Postnummer/sted:	***0180 Oslo***
Avdeling:	***Oslo***	Telefon:	***464 47 072***
Kontaktperson Norsk Brannvern:	***Dan Aronsen***	E-post:	***fredensborgveien3@styrerommet.no***
Kontaktperson telefonnummer:	***902 690 951***	Org. nummer:	***996 114 422***
Kontaktperson e-post:	***dan@norskbrannvern.no***	Kontrolldato:	***09.08.2023***
Kontoradresse:	***Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92***	Forrige kontrolldato:	***Ny***
Postnummer/sted:	***3044 Drammen***	Antall boenheter:	***17***
Telefon:	***32 27 35 28***	Antall bygg:	***2***
E-post:	***post@norskbrannvern.no***	Byggeår:	***2009***
Org.nr:	***920 595 359***		
Web:	***www.norskbrannvern.no***		
Følg oss gjerne på Facebook og Instagram			

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Oversiktskart



Avviksrapport

Absolutte krav (skal)			
	Ja	Nei	Kommentar
Foreligger det brannkonsept eller brannteknisk tilstandsanalyse på bygget/byggene	X		Dersom eier ikke kan fremlegge dokumentasjon på hva som gjelder for bygget, må det utarbeides en brannteknisk tilstandsanalyse, jf. Forskrift om brannforebygging § 10.
Alle boenheter oppfyller minste lovpålagte krav til varsling		X	Se grunnlagsdokumenter.
Alle boenheter har godkjent slokkeutstyr		X	Se grunnlagsdokumenter.
Rømningsveier er frie og tydelig merket		X	Frie, men ikke tydelig merket.
Serviceavtale på nødlys er tegnet			Ikke aktuelt.
Serviceavtale på brannalarmanlegg er tegnet	X		
Finnes det tegninger av bygget herunder O-plan		X	

Anbefalte tiltak (bør)			
	Ja	Nei	Kommentar
Finnes det tilstrekkelig antall røykvarslere i fellesareal	X		
Finnes det en rømningsplan over bygget/byggene		X	
Finnes det et digitalt HMS-system		X	
Er brannteknisk tilstandsanalyse eller brannkonsept sendt Norsk Brannvern	X		
Finnes det dokumentasjon på branntetting og passive brannsikringstiltak		X	

For en konkret handlingsplan kreves en brannteknisk tilstandsanalyse etter NS-3424 gjennomført av branningeniør.

Brannteknisk tilstandsanalyse er "byggets EU-kontroll". Minstekravet er at bygg oppført før 1985 oppgraderes til byggeforskrift av 1985. En slik rapport inneholder en beskrivelse av bygningen(e) og dets installasjoner samt bruken av bygningen(e), den brannetekniske tilstanden, kontroll mot krav om brannsikkerhet, forslag til utbedring av registrerte mangler, vurdering av anbefalinger og tiltak for å oppnå minimumskrav, bilder fra befaringen, samt en handlingsplan i prioritert rekkefølge etter hvor alvorlige avvikene er. Merk at det kan være krav til varsling som går utover vanlig frittstående varslere, dette er da definert i tilstandsanalysen. Tilstandsanalyse kan også utarbeides av annen kompetent person som kan dokumentere sine kunnskaper.

Forslag til fremdriftsplan

Styret er ansvarlig for å kartlegge og systematisk følge opp brannsikkerheten i boligselskapet. En brannteknisk tilstandsanalyse er lovpålagt og danner fundamentet for videre fremdrift. Styret er ansvarlig for å lage en fremdriftsplan for oppfølging av boenheter og fellesareal for å dekke minste lovpålagte krav. Samkjørte tiltak er som regel det eneste som gir god nok effekt og styret kan dokumentere at systematisk HMS arbeide er iverksatt.

Norsk Brannvern AS har utarbeidet følgende forslag til fremdriftsplan:

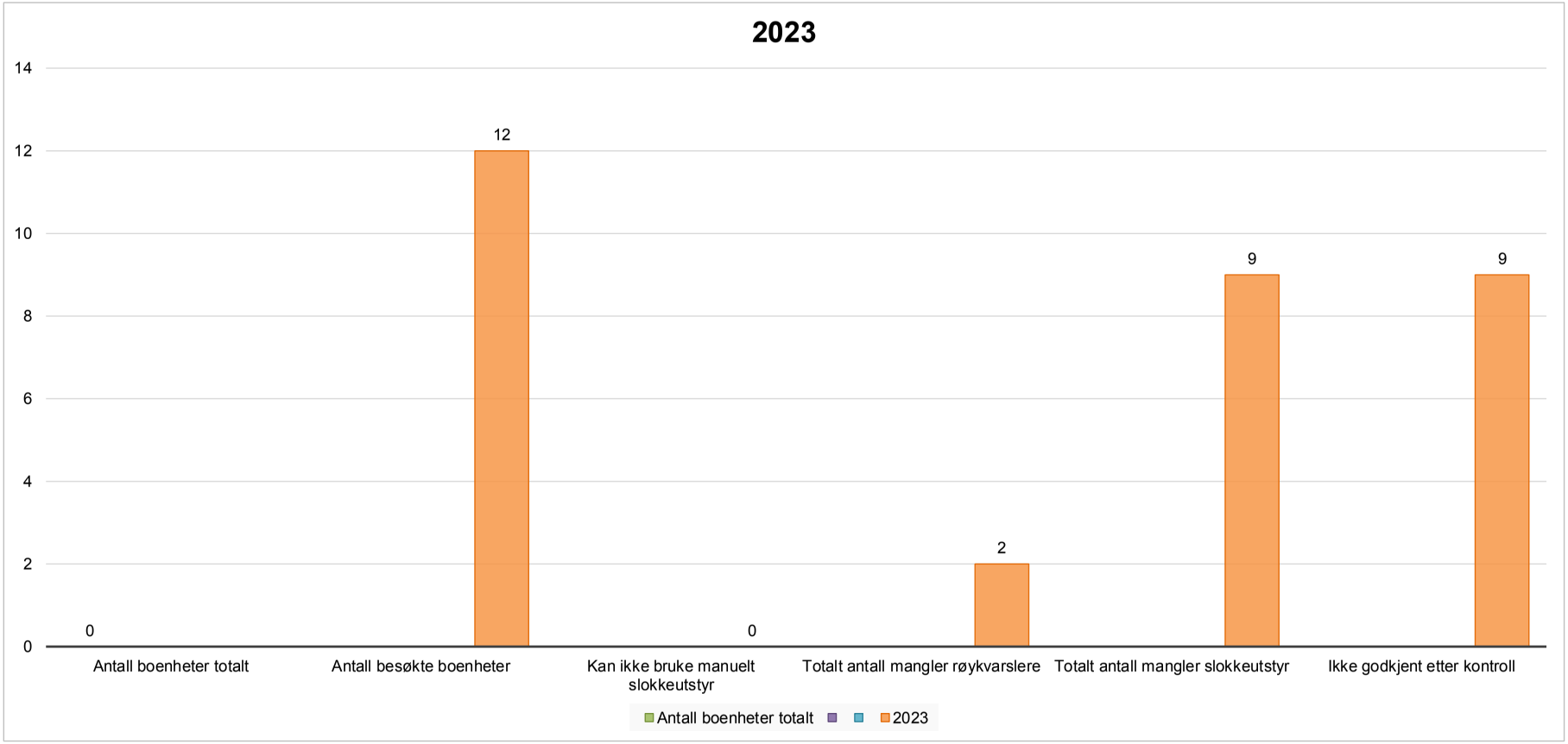
Prioritet	Aktivitet
1	Alle boenheter må ha varsling til minstekravet i henhold til forskriften om brannforebygging.
2	Alle boenheter må ha godkjent slokkeutstyr til minstekravet i henhold til forskriften om brannforebygging.
3	Merke rømningsveier.
4	O-plan
5	Slokkeutstyr i fellesareal.
6	Slokke- og evakueringsøvelse.
7	Branninstruks med definert møteplass.

Eventuelle kommentarer:

Norsk Brannvern kan bidra med gjennomføringen av evakuering- og/ eller slokkeøvelser i alle typer bygg. Å avholde en slik øvelse vil være med på å gi en bevissthet blant beboere slik at de allerede vet hvordan de skal reagere dersom en ulykke skulle inntreffe, noe som vil være med på å spre trygghet. Norsk Brannvern kan arrangere en evakuering- og/ eller slokkeøvelse som er tilpasset deres behov og vi anbefaler alle å ha en årlig øvelse som et minimum. Ta kontakt så skreddersyr vi en øvelse som er tilpasset dere.

Statistisk sammendrag					
Hva	***Antall boenheter totalt***			***2023***	***Prosent av besøkte i år***
Antall besøkte boenheter	**17**			12	71 %
Kan ikke bruke manuelt slokkeutstyr				0	0 %
Antall røykvarslere som mangler totalt				2	12 %
Antall slokkeutstyr som mangler totalt				9	53 %
Ikke godkjent etter kontroll, iht. pålagte krav				9	53 %

Grafisk fremstilling



Bilder med kommentarer

Elotec alarmsentral	Gjenstander i trappeoppgang
	
Detektor bodområde	Kjeller i A er dårlig brannsikret (styreleder vet om dette)
	

Boenheter

Varsling

Sikker-hetsgrad	*Forklaring*	*Kryss av*
Svært god	Fulldekkende brannalarmanlegg. Detektorer dekker kjøkken, stue, teknisk rom og utenfor soverom	
Meget god	Brannvarslingsanlegg med detektorer/detektor i hver boenhet	X
God	Optiske varslere som høres tydelig på alle rom ved alarm (seriekoblet ved flere etasjer, eller store leiligheter)	
Under middels	Ulik standard på varsling i den enkelte boenhet, men flertallet har godkjente varslere innenfor minimumskrav.	
Dårlig	Enkeltstående varslere, eldre enn 10 år. Enkelte boenheter ikke godkjent	

Slokking

Sikker-hetsgrad	*Forklaring*	*Kryss av*
Svært god	Sprinkler, vanntåke eller gass-slokkeanlegg, i tillegg til godkjent manuelt slokkeutstyr.	
Meget god	Lett tilgjengelig slokkeutstyr i hver etasje inne i boenhetene	
God	Minimumskrav i brannforskriften. Minst ett godkjent slokkeutstyr i boenheten. Samkjørte tiltak.	
Under middels	Kun noen boenheter har slokkeutstyr innenfor minstekravet i brannforskriften.	
Dårlig	Få eller ingen boenheter har godkjent slokkeutstyr	X

Rømning

Sikker-hetsgrad	*Forklaring*	*Kryss av*
Svært god	Minimum 2 uavhengige rømningsveier hvor man selv kan ta seg til sikkerhet. Rømningsvei er enten rett ut i friluft eller fullsprinklet i en av rømningsveiene.	
Meget god	Minimum trykksatt eller sprinklet trappeløp ut i fra hver boenhet	
God	Kun en rømningsvei, pluss en veranda eller godkjent vindu som ekstra rømningsvei.	X
Under middels	Kun en rømningsvei fra boenhet. Vinduer i leilighet er mer enn 12 meter fra bakken.	
Dårlig	Ingen rømningsvei unntatt inngangsdør.	

Evt. tilleggskommentar til brannsikkerhet/rådgiving til beboerne

Ladning av mobil og nettbrett bør skje på dagtid under oppsyn.
Dra ut ledninger til kjøkkenapparater etter bruk.
Pulverslokker bør vendes minst to ganger i året for å forhindre at pulveret klumper seg.
Rens filter til avtrekk over komfyr.
Rens støvfilter til tørketrommel etter bruk.
Komfyrvakt hindrer mange komfyrbranner, som er den hyppigste brannårsaken i de norske hjem. Slokkeskum, brannteppe og slokkespray er gode tilleggsslokkere.
Det anbefales å teste jordfeilbryter til automatsikringer to ganger i året.

Fellesareal

Varsling

Sikker-hetsgrad	*Forklaring*	*Kryss av*
Svært god	Brannalarmanlegg med detektorer i alle brannceller. Manuelle meldere. Sentral lett tilgjengelig. Oppkoblet til Brannvesenets 110-sentral.	
Meget god	Brannvarslingsanlegg med detektorer i alle brannceller. Sentral lett tilgjengelig. Intern varsling.	X
God	Seriekoblede varslere (piper én - piper alle), som dekker det meste av fellesarealene.	
Under middels	Kun enkeltstående røykvarslere noen steder i fellesareal	
Dårlig	Ingen varsling i fellesareal	

Slokking

Sikker-hetsgrad	*Forklaring*	*Kryss av*
Svært god	Sprinkler, vanntåke eller gass-slokkeanlegg i alle fellesareal. I tillegg er det manuelt slokkeutstyr tilstede. Det er tatt kontroll på sentral årlig.	
Meget god	Sprinkler eller tilsvarende i trappeløp. Ellers manuelt slokkeutstyr i fellesareal.	
God	Manuelt slokkeutstyr tilgjengelig fra alle områder	
Under middels	Kun noe manuelt slokkeutstyr i deler av bygningsmassens fellesareal	
Dårlig	Lite eller ingen slokkeutstyr	X

Rømning

Sikker-hetsgrad	*Forklaring*	*Kryss av*
Svært god	Oversiktlige rømningsveier. Ledelys og markeringslys i hele bygget.	
Meget god	Fulldekket med godkjente nødskilt (vær obs. på at skiltene trenger lys for å "lade")	
God	Oversiktlige rømningsforhold, enkelte rømningsskilt.	
Under middels	Ingen nødskilt/lys eller rømningsskilt.	X
Dårlig	Fraværende skilting, og uoversiktlige rømningsveier.	

Lagring

Sikker-hetsgrad	*Forklaring*	*Kryss av*
Svært god	Intet å bemerke	
Meget god	Intet lagret i fellesareal, utover noen få sko eller lignende i trapperom.	
God	Det er kun lagret enkeltgjenstander i enkelte trapperom. Stort sett bra.	
Under middels	Det er lagret barnevogner, møbler eller lignende flere steder i rømningsveier.	X
Dårlig	Det er lagret farlige væsker, dekk etc. i rømningsveier eller fellesarealer tilknyttet rømningsveier. Må rettes opp umiddelbart!	

Andre brannsikringstiltak 1

Varslingsanlegg

Finnes det brannvarslingsanlegg i hele, eller deler av bygget?	*Kryss av*
Ja	X
Nei	
Type brannvarslingsanlegg: **Elotec**	

Hvis brannvarslingsanlegg, vises det feilmeldinger	*Kryss av*
Alarmsentralen viser ingen feilmeldinger.	
Ja, alarmsentralen viser en eller flere feilmeldinger.	X
Ja, feilmeldinger på flere sentrale enheter.	
Annet firma har service. Feilmeldinger henvises dit.	

Hvis brannvarslingsanlegg, er dette tilknyttet Brannvesenets 110-sentral?	*Kryss av*
Ja	
Nei, ingen ekstern tilkobling.	X

Slokkeanlegg

Finnes det brannslukningsanlegg i hele, eller deler av bygget?	*Kryss av*
Ja	
Nei	X
Type brannslukningsanlegg:	

Har det vært utført kontroll/service av kompetent virksomhet på brannslukningsanlegget?	*Kryss av*
Hvis ja, dato? 03.04.2023	
Er kontroll/serviceetikett synlig?	
Er kontroll/servicelogg tilgjengelig, og utfylt?	
Er anlegget tilkoblet varsling til alarmsentral?	

Andre brannsikringstiltak 2

Rømningsforhold

Finnes det røykluker/trykksetting, vifter eller lignende i trapperom?	*Kryss av*
Ja, disse er testet, og funnet i orden	
Ja, men de er ikke testet av Norsk Brannvern AS	
Type røykluke	
Nei/Ikke aktuelt	X

Finnes det brannluker på balkong (for horisontal eller vertikal rømning)?	*Kryss av*
Ja, disse er sett på og alt er OK.	
Ja, disse er sett på, men enkelte er blokkert	
Nei/ikke aktuelt	X

Finnes det brannstiger eller redningsliner fra leiligheter?	*Kryss av*
Ja, disse er kontrollert og funnet i orden.	X
Ja, disse er kontrollert, men enkelte fungerer ikke slik som de skal (se evt. kommentar/vedlagt bilde).	
Nei/ikke aktuelt	

Er dører mot boenheter brannklassifisert?	*Kryss av*
Ja	
Nei	
Begge deler	X

Er skilledører i fellesarealer brannklassifisert?	*Kryss av*
Ja	
Nei	
Begge deler	X

Finnes det, eller er det behov for branninstruks, hengt opp i fellesarealer i boligsammenslutningen?	*Kryss av*
Ja, de har også merket samlingsplass for brann – alt OK	
Ja, men ingen samlingsplass for brann er markert.	
Nei, ingen branninstrukser – dette bør anskaffes!	X

Visuell tilstand av sikringsskap, bruk av skjøteledninger etc.

Grunnlagsdokument - Fellesarealer

Vedlikeholdsrapport for håndslokkere og brannslanger utført i h.h.t. NS-3910/EN-671-3

Adresse:		Brannvarsling			Slokkeutstyr										Skilt		Kommentarer
Fredensborgveien 3		Alarm	Ionisk	Optisk	Pulver-slokker		Skum-slokker		Co2-slokker		Brann-slange		Godkjent		Slokker-skilt	Rømn.-skilt	Feil/Utbedret/Annet
		Antall	Antall	Antall	Antall	Årstall	Antall	Årstall	Antall	Årstall	Antall	Årstall	Ja	Nei			
Nr.	**Plassering**																
	Teknisk rom	1															Ingen slokkeustyr. Mangler merking av rømningsveier.
A	Kjeller	1															
B	Kjeller	2															
A	Oppgang	2															
B	Oppgang	2															

Grunnlagsdokument - boenheter

Vedlikeholdsrapport for håndslokkere og slanger utført i h.h.t. NS-3910/EN-671-3

Adresse: Fredensborgveien 3 A-B			Status			Brannvarsling							Slokkeutstyr									Rømning		Sikringer		Kommentar	Tilstand ved avgang innenfor krav?	
			Ikke tilstede klokken:							Innenfor minstekrav iht. FOB §7			Pulver-slokker		Skum-slokker		Brann-slange	Innenfor minstekrav iht. FOB §7		Kan beboer bruke slokkeutstyr?		Sett på/ forklart	Hjelp ut?					
L.	Nr.:	Etternavn	Kontroll-dag	Opp-samling	Ønsker ikke besøk	Alarm Ant.	Ionisk Ant.	Optisk Ant.	Komfyr-vakt	Ja	Nei	Antall røykvarslere for å oppfylle minstekrav	Ant.	År	Ant.	År	Ant.	Ja	Nei	Ja	Nei			Auto-mat	Skru		Ja	Nei
		A																										
H	101	X	19.00 19.10																									
H	201	Jensen				1					X	1			1	2011			X	X		X		X		Utgått slokker, mangler varsler i gang.		X
H	301	Hoff				1					X	1							X	X		X		X		Mangler varsler i gang		X
H	401	Svanes				1				X									X	X		X		X		Har bare 4kg slokker, min krav 6kg.		X
		B																										
H	101	X	18.30 19.09																									
H	102	X																										
H	201	X	18.17 19.05																									
H	202	X	18.26 19.07																									
H	203	Svanholm				1				X			1	2015				X		X		X		X			X	
H	301	Bürker				1				X			1	2018				X		X		X		X			X	
H	302	Niltved				1				X			1	2009					X	X		X		X		Slokker utgått.		X
H	303	Katinka				1				X									X	X		X		X		Slokker utgått.		X
H	401	Danielsen				1				X			1	2009					X	X		X		X		Slokker utgått.		X
H	402	Søraas				1			X	X			1	2009					X	X		X		X		Slokker utgått.		X
H	403	Sunde/Heierdahl				1				X									X					X		Har bare gammelt 2kg slokker, beboer ikke hjemme. sluppet inn av eier		X
H	501	X	17.35 19.03																									
H	502	Ørsal Garen				1				X									X	X		X		X		Har bare gammelt 2kg slokker.		X

Forklaring til kolonner i grunnlagsdokument

L. Nr.:			Hvilken leilighet/hus er besøkt? Vi bruker H for hovedetasje, U for underetasjer, K for kjeller, L for loft. H 101 vil for eksempel være 1.etg, og leilighet til venstre. H 201 vil være leilighet til venstre i 2.etg.
Etternavn			Beboers/leietakers etternavn
Status		***Hjemme***	Relevante kolonnefelter er utfylt
		Ikke tilstede	Betyr at beboer ikke er hjemme, hører ingen lyder fra boenheten. Klokkeslett angir når det er ringt på
		Ønsker ikke besøk	Betyr at vedkommende ikke ønsker besøk, eller det høres lyder inne, men ingen åpner. Klokkeslett angir når det er ringt på
Brann- varsling	**Alarm**	***Antall***	Antall alarmpunkter i boenheten - tilknyttet ekstern vaktsentral 1)
	Ionisk	***Antall***	Antall ioniske røykvarslere i boenheten
	Optisk	***Antall***	Antall optiske røykvarslere i boenheten
		1/2/3	1. Ikke batteri i røykvarsler 2. Røykvarsler er defekt 3. Røykvarsler er ikke montert
	Komfyrvakt		X (kryss) hvis installert□
Slokkeutstyr	**Pulver-slokker**	***Antall***	Antall 6 kg. pulverapparat i boenheten
		Årstall	Produksjon/serviceår på 6 kg. pulver-apparat i boenheten - må til service etter 10 år
	Skum-slokker	***Antall***	Antall 6 liter skumapparat i boenheten
		Årstall	Produksjon/serviceår på 6 ltr. skumapparat i boenheten - må til service etter 5 år
	Brann-slange	***Antall***	Antall branntromler/husbrannslanger i boenheten
		1/2	1. Slokker/slange er godkjent 2. Slokker/slange er ikke godkjent

Kan beboer bruke slokkeutstyr?	Ja	Betyr at beboer kan bruke slokkeutstyr
	Nei	Betyr at beboer kan ikke bruke slokkeutstyr (for tungt apparat, klarer ikke å bruke apparat, kan ikke åpne kran/strålerør på slange, bevegelseshemmet beboer e.l.)
Rømning	Sett på/forklart?	Betyr at vi har gått igjennom boenhetens rømningsveier med beboer
	Hjelp ut?	Betyr at beboer i leiligheten trenger ekstra hjelp ut over det "normale" ved brann
Sikringer	Automat	Automatiske hovedsikringer til boenheten
	Skru	Skru hovedsikringer til boenheten
Tilstand ved ankomst innenfor krav?	Ja	Betyr at boenheten er godkjent iht. forskriftene - før kontroll er utført
	Nei	Betyr at boenheten ikke er godkjent iht. forskriftene - før kontroll er utført
Kommentarer	Feil, mangler og eventuelle utførte utbedringer av brannvernutstyret i boenheten, andre relevante kommentarer.	
Tilstand ved avgang innenfor krav?	Ja	Betyr at boenheten er godkjent iht. forskriftene - etter kontroll er utført
	Nei	Betyr at boenheten ikke er godkjent iht. forskriftene - etter kontroll er utført

Fellesareal og næringslokaler:

Brannslangetromler skal, i tillegg til årlig kontroll, trykkprøves hvert 5. år for å opprettholde godkjenning. Skum- og pulverapparat skal ha service henholdsvis hvert 5. og 10. år

Slokkeutstyret skal være merket med etterlysende skilt.

Annet:

Tilknyttet ekstern vaktsentral 1) betyr:
Trygghetstjeneste, Brannvesen, Vekterselskap o.l.

Utdrag fra "Forskrift om brannforebygging" 2016

Varsling av brann:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Rømning av personer:

Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning. Eier skal i brannobjekt, der det er nødvendig, sørge for at rømningsveiene har et tilfredsstillende ledesystem.

Manuelt slokkeutstyr:

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet

For å opprettholde brannsikkerheten, må det foretas regelmessig kvalifisert kontroll, ettersyn og vedlikehold av det manuelle slokkeutstyret, og dette skal dokumenteres. Kontroll og vedlikehold av håndslokkere utføres etter NS 3910. Vedlikehold av slangetromler utføres etter NS 671-3.

Ansvar for røykvarsler og slokkeutstyr:

Det er eier, representert ved styret i borettslaget eller sameiet, som har ansvaret for anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler(e) og manuelt slokkeutstyr.

Eier kan komme i erstatningsansvar, hvis anskaffelse og montering ikke er fulgt opp. Det er også eier, representert ved styret i borettslaget eller sameiet, som har ansvar for å vedlikeholde og kontrollere at slokkeutstyret og røykvarslerne er i orden.

Visuelt ettersyn av utstyret er brukerens ansvar, f.eks. at det er tilfredsstillende trykk på håndslokkeren, og at plombering og slange er intakt. Brannslangen ettersees ved å sjekke at slangen tåler vanntrykket uten å lekke og at tilkoblingskranen fungerer etter sin hensikt.

Branninstruks:

Instrukser for hvordan beboerne skal opptre i tilfelle brann, bør henges opp på synlig sted i fellesområder. Også hver beboer bør få en slik branninstruks. På denne måten sikrer man rask reaksjon, dersom det skulle begynne å brenne.

Brannteknisk tilstandsanalyse



Fredensborgveien 3. 0177 OSLO

Gnr: 208 **Bnr:** 201	**Utarbeidet av RiBr:** Uno Henriksen	**Kontrollert av RiBr:** Geir Skauge
Dato: 16.06.2023	**Revisjonsnummer:** Versjon 1	**Oppdragsgiver:** Styret i sameiet

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 3
1.1 Formål med tilstandsanalysen 3
1.2 Opplysninger om bygget 3
1.3 Areal og virksomhet i bygget 4
1.4 Beskrivelse av bygget 4
1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen 4
1.6 Referansenivå for brannsikkerheten 5
1.7 Brannklasser 5
1.8 Følgende skal være egne brannceller 5
1.9 Oppdragsgiver 5
1.10 Sammendrag 6
1.11 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge 7
2. Beskrivelse av branntekniske krav 8
2.1 Definisjoner 8
2.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler 10
2.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger 11
2.4 Bygningsdelers brannmotstand 11
2.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse 11
2.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand 11
2.7 Rømningsvei 12
2.8 Dør i rømningsvei 12
2.9 Vindu som rømningsvei 12
2.10 Markering, ledelys og henvisning 13
2.11 Brannventilasjon 13
2.12 Adkomst for brannvesenet 13
2.13 Slokkeredskap 13
3. Brannteknisk tilstandsvurdering 14
3.1 Branntekniske installasjoner for bygget 14
3.2 Tilstandsgrad (TG) 14
3.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak 15
3.4 Bilder fra befaring 17

Vedlegg 6 87 av 161 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf

1. Innledning

1.1 Formål med tilstandsanalysen

Formålet med tilstandsanalysen er å avdekke den branntekniske tilstanden til bygningsmassen. Tilstandsrapport etter denne anvisningen tilfredsstiller analysenivå 1 i NS 3424. Styret har kontaktet Norsk Brannvern for å få en brannteknisk gjennomgang. Brann- og redningsetaten har ikke utført tilsyn på objektet.

Brannteknisk tilstandsanalyse på nivå 1, kan iht. *NBI 720.306* fungere som en dokumentasjon av brannsikkerheten i bygningen og dermed inngå som tilfredsstillende dokumentasjon for tilsynsmyndighet (brannvesenet). Tiltakslisten er kun et forslag til eier om hvilke branntekniske mangler som bør utbedres for å ivareta minimumskravene fastsatt i *Byggeforskrift 1985*.

1.2 Opplysninger om bygget

Adresse	Fredensborgveien 3. 0177 SOLO
Gårds- og bruksnummer	Gnr.: 208 Bnr.: 201
Eier	Sameiet Fredensborgveien 3. Org.nr. 996114422
Byggeår	1860
Antall etasjer	Bygget har 5 tellende etasjer (iht. BF85 23:11)
Brutto areal	Grunnflaten for bygget er ca. 250 m² (norgeskart)
Ombygginger / Endringer	1977
Antall boenheter	17
Antall næringslokaler	0
Bæresystem	Etasjeskillere av tre Bærevegger tre og pusset tegl.
Type trapperom	Åpent
Antall rømningsveier	1 trapperom pluss vindu
Heis	Nei
Bygningsbrannklasse	BKL 1
Type bygning	Bygård til boligformål
Seksjonering	Nei
Brannalarmanlegg	Ja
Sprinkleranlegg	Nei
Røykventilasjon	Ja
Nødlys	Nei
Brannenergi	50-400 MJ/m^2
Brannvesen	Innsatstid anses å være mindre enn 10 min
Lagring av farlig stoff	Nei

Vedlegg 6 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf 28 av 61

1.3 Areal og virksomhet i bygget

Plan	Bruttoareal	Type virksomhet	Tellende etasje	Antatt brannbelastning
Kjeller	Ca. 100 m^2	Lager	Nei	50-400 MJ/ m^2
1. - 4. etasje	Ca. 250 m^2	Boligformål / boder	Ja	50-400 MJ/ m^2
Loft	Ca. 250 m^2	Boligformål	Ja	50-400 MJ/ m^2

1.4 Beskrivelse av bygget

Bygård til boligformål bygget i 1860. Det er gjort noen utbedringer på slutten av 1970.tallet.
Bygget består av to deler A som ligger ut mot Fredensborgveien og B som har adgang fra bakgården. Det er under 8 meter mellom A og B. De to enhetene behandles derfor som ett bygg.
Trappeløpet i oppgang B er skiftet til granitt trapp.
Det er to oppganger, A og B. Leilighetene i oppgang B har inngang fra gårdsrommet og har ikke vinduer mot gate.
Fra oppgang B er en utgang til baksiden av bygget. Her er det et lite inngjerdet område. Det er en port i gjerdet, men denne er forsvarlig låst. Det er således ikke mulig å rømme denne veien i dag.
Brannvesenet kommer ikke til med stigemateriell til oppgang B
Det er to kjellere, en under A og en under B.
Boenhetene er små, rundt 50 kvm.
Det er brannvarslingsanlegg i gården, med en detektor i hver leilighet og fellesarealer.
Det er ikke nødbelysning i gården.
Fra bakgård er det kun utgang gjennom portrommet i A.
Trappeløpet i A er tre.
Del A har 4 tellende etasjer, mens del B har 5 tellende etasjer. Da de to delene ligger tett sammen uten seksjonering, får hele bygget 5 tellende etasjer.

Brannvesenet har tilfredsstillende tilgang til bygget for slokking, fra gateplan.
Oppstillingsplass og tilkobling til vannforsyning for brannvesenet er ikke undersøkt nærmere.

Tabell som gir oversikt over rømningsveier:

Etasje	1 rømningsvei	2 rømningsveier	Info
Kjeller	x		Trapp / dør til portrom
1. – 2. etasje		x	Åpent trapperom + vindu/balkong med underkant 5,0 m ned til terreng
3. – 5. etasje	x		Åpent trapperom + (tilgang for brannvesenets stigemateriell for del A). Del B har kun en rømningsvei.
Loft	x		Åpent trapperom

1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen

Norsk Brannvern AS har ikke fått informasjon fra eier om at det foreligger noen spesielle tillatelser, dispensasjoner eller lignende fra bygningsmyndighetene for den aktuelle bygningen. Siste endring var i 1977.

Vedlegg 6 39 av 61 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf

Det er utført tilsyn på objektet.

1.6 Referansenivå for brannsikkerheten

For eksisterende bygninger gjelder *Brann- og eksplosjonsvernloven* og *Forskrift om brannforebygging* med veiledning, som skal sikre at brannsikkerheten blir opprettholdt i enhver bygning, og stiller en rekke minimumskrav til brannsikring når det gjelder organisatoriske tiltak, tekniske tiltak og dokumentasjon.

I henhold til *Forskrift om brannforebygging* § 8 skal eier av byggverket oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85) eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Personsikkerheten skal alltid prioriteres.

1.7 Bygningsbrannklasser

I bygning som skal brukes til flere av de anvendelser som er omtalt i kap. 31 til 39 i Bf 85, skal rom med forskjellige anvendelse skilles i henhold til den anvendelse som gir de strengeste krav.

Boligblokk på 4 tellende etasjer har bygningsbrannklasse 2 (tabell 31:1, BF 85).
Boligblokk på 5 tellende etasjer har bygningsbrannklasse 1 (tabell 31:1, BF 85).
Det er ikke branntrygg avstand mellom de to bygningsdelene så hele bygget plasseres i Høyeste bygningsbrannklasse.

Bygget får tildelt bygningsbrannklasse 1, BKL 1.

1.8 Følgende skal være egne brannceller

- Rømningsvei (trapperom)
- Hver boenhet
- Kjeller
- Tekniske rom (Vaskeri, søppelrom, tavlerom, fyrrom, heismaskinrom og ventilasjonsrom)

1.9 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er styret i Sameiet Fredensborgveien 3. Til stede på befaring 8.6 var Christine Rye-Johnsen på vegne av styret samt Uno Henriksen fra Norsk Brannvern AS. Befaringen omfattet fellesarealer (trapperom, loft og kjeller).

Vedlegg 6 40 av 61 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf

1.10 Sammendrag

1. Kjeller med teknisk rom i nedgang ved siden av dør til oppgang B.
2. Gips i taket i kjeller ikke tettet mot sidene. Hull i sidevegger.
3. Kjeller i A med nedgang via kjellerlem i bakgården.
4. Tretak i kjeller A. Deler av kjelleren er krypkjeller.
5. Elotek brannvarslingsanlegg. Royal 2. Trådløst.
6. Boder i 1 etasje B
7. Utette tak fra boder mot leiligheter i B.
8. Skap og lagring i trapperom.
9. Røykluke i topp trapp i B.
10. Ikke røykluke i trapperom A.
11. Brannsikring o tak portrom må utbedres.
12. Mangler O-plan
13. Mangler IK-el
14. Mangler håndslokkere i fellesarealene
15. Mangler branninstruks

Det er viktig at tiltak for personsikkerhet følges opp snarest. Nedenfor er det satt opp en handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge. Denne er utarbeidet som hjelp for styrets videre arbeid. Det er viktig at det settes i gang en plan for gjennomføringen av disse tiltakene, slik at de kan lukkes innen foreskrevet tidsrom beskrevet i punkt 3.2.

Likeledes er det viktig at styret fortsetter å følge opp sitt ansvar som er lovpålagt iht. internkontrollforskriften, når det kommer til dokumentasjon og utførelse av HMS.

Følgende rapporter skal settes inn i styrets brannperm:

- denne tilstandsrapporten
- rapporter og dokumentasjon fra brann- og redningsetaten
- servicerapporten til håndslokkere
- servicerapporten til brannalarmanlegget hvis dette monteres
- servicerapporten til nødlys
- servicerapporten til røykluke
- servicerapporten til el-kontroll

Vedlegg 6 41 av 61 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf

1.11 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge

Dette er kun en kort oppsummering av tiltakene. Se punkt 3.3 for mer detaljert info av både avvik og tiltak.

Tilstandsgrad 3			
Prioritet	**Avvik nr.**	**Oppsummering av tiltak**	**Ferdigstilles innen dato**
1	1	Vanntåkeanlegg eller sprinkler i leilighetene i bygg B. Alternativt kan en se på om låst port kan åpnes ved brann, f. eksempel ved å rigle det til brannvarslingsanlegget, slik at det etableres en ekstra rømningsvei vekk fra bygget.	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
2	2	Kjellertak	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
3	3	Håndslokkere	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
4	4	Koble brannvarslingsanlegg til BRE	Krav om utbedring. Må utbedres straks
5	6	Boder i B mot leiligheter	Krav om utbedring. Må utbedres straks
6	8	Orden og ryddighet	Krav om utbedring. Må utbedres straks
7	10	HMS	Krav om utbedring. Må utbedres straks

Tilstandsgrad 2			
Prioritet	**Avvik nr.**	**Oppsummering av tiltak**	**Ferdigstilles innen dato**
8	5	IK-el etter NEK 405	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
9	7	Ledelys i kjellere	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.

Vedlegg 6 42 av 61 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf

10	9	O-plan og branninstruks	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.

2. Beskrivelse av branntekniske krav

Utdrag av de mest aktuelle minimumskrav til bygningen(e) (BF 85) som anses å være relevante for denne branntekniske tilstandsanalysen. For mer utfyllende informasjon følg henvisninger og se i BF 85. Bygning skal gi tilfredsstillende sikkerhet mot brann og spredning av brann. Den skal være utført med sikte på rask rømning og effektiv slokking.

2.1 Definisjoner

Brannalarmanlegg
Anlegg for deteksjon og alarm av brann bestående av branndetektor, alarmgiver og eventuelt en sentral hvor man kan se hvor brann er detektert.

Brannbelastning
Den samlede varmemengde som frigjøres ved fullstendig forbrenning av alt brennbart materiale, både det som inngår i bygningens deler, fast innredning og det som oppbevares i bygningen.

Brannbelastning – spesifikk
Brannbelastningen i en branncelle eller bygning fordelt på arealet av omgivende (begrensende) konstruksjoner. Spesifikk brannbelastning angis i MJ/m².

Branncelle
Avgrenset del av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen i løpet av fastsatt tid. I de konstruksjoner som omgir branncellen, kan det være deler med mindre brannmotstand, f.eks. vinduer og dører, hvis brannens spredning gjennom disse kan hindres ved brannvesenets normale innsats eller på annen måte.

Branndekke
Horisontal, bærende bygningsdel, minst A 120, uten åpninger, opplagt på konstruksjon med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m² kreves så høy brannmotstand at dekket bibeholder de egenskaper om kreves av den under brannen.

Branndør – selvlukkende
Brannklassifisert dør om automatisk lukker slik at den oppfyller de krav som stilles til dør i vedkommende klasse. Betegnes med S.

Brannmotstand

Vedlegg 6 48 av 61 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf

Den tid angitt i minutter som en bygningsdel motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den. Brannmotstanden bestemmes ved normert prøving eller beregning.

Brannsluse
Branntrygt rom som danner rømnings- eller forbindelsesveg gjennom et brannteknisk skille. Brannslusens dører og luker skal være selvlukkende og utført slik at slusen kan passeres uten at mer enn en dør eller luke må åpnes av gangen. Ventilasjon av brannslusen skal ikke foregå gjennom åpninger til de rom som betjenes av slusen.

Branntrygt rom
Rom skilt fra tilstøtende om og fra det fri ved bygningsdel minst A 60, og på fundament minst i samme klasse. Dør eller vindu til det fri kan utføres uten krav til brannmotstand hvis brann ikke kan spres gjennom slike åpninger.

Brannvegg
Vegg minst A 120, uten åpninger, og på fundament med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m2 kreves så høy brannmotstand at veggen bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.

Brannventilasjon
Ventilasjon til utlufting av røyk, varme gasser o.a. under brann.

Brennbart materiale
Materiale som ved prøving ikke fyller kravene til ubrennbart materiale.

Bruksenhet
En samling rom eller lokaler som sammen anvendes i en bestemt hensikt (f.eks. bolig, kontor) av en bruker. Bruksenhet kan bestå av en eller flere brannceller.

Bygningsbrannklasse
Et sett krav til brannmotstand i en bygnings bærende og skillende konstruksjoner.

Ledelys
Lysanlegg med egen strømkilde som tennes automatisk ved svikt i hovedbelysningen og som gir tilstrekkelig lys til og i rømningsvei.

Markeringslys
Permanent lyskilde som belyser eller gjennomlyser markeringsskilt.

Rømningsvei
Forbindelse mellom branncelle og det fri, spesielt tilrettelagt for rømning ved brann.

Røykvarsler
Detektor sammenbygget med alarminnretning som utløses av røyk og gir alarm med minimum 85 dB(A) lydstyrke 3 m fra detektoren.

Sprinkleranlegg

Vedlegg 6 44 av 61 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf

Stasjonært slokkingsanlegg.

Trapperom – åpent
Trapperom som har direkte forbindelse gjennom dør til bruksenhet.

Trapperom – lukket
Trapperom som har forbindelse til bruksenhet bare gjennom korridor, og som er lukket med dør B 30 eller F 30 mot korridor.

Trapperom – branntrygt
Lukket trapperom utført som branntrygt rom uten forbindelse til kjeller.

Trapperom – røykfritt
Branntrygt trapperom med forbindelse til bruksenhet bare gjennom rom åpent mot det fri (f.eks. balkong).

Ubrennbart materiale
Materiale som ved prøving fyller kravet til ubrennbarhet.

2.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler

Materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater klassifiseres etter sine branntekniske egenskaper på grunnlag av prøving eller beregninger. Departementet kan avgjøre om ikke-klassifiserte materialer tilfredsstiller forskriftens krav.

Klassene er følgende (etter BF 85):

Materialer	• ubrennbare og brennbare.
Bygningsdeler	• A 10, A 15, A 30, A 60, A 90 m.fl.
	• B 15, B 30, B 60, B 90 m. fl.
	• F 15, F 30, F 60, F 90 m.fl.
Golvbelegg	• G
Kledninger	• K1-A, K1 og K2.
Overflater	• In1, In2, In3 for innvendige flater,
	• Ut1, Ut2 for utvendige
Selvlukkende	• S

Bokstaven A betyr at bygningsdelen praktisk talt helt består av ubrennbare materialer.

Bokstaven B betyr at bygningsdelen kan inneholde brennbare materialer i den utstrekning dens branntekniske funksjon tillater det.

Bokstaven F betyr at bygningsdelen er flamme- og røykbegrensende.

Tallet i klassebetegnelsen angir i minutter den tid som bygningsdelen ved normert brannprøving eller beregning motstår oppheting med bibehold av de egenskaper som kreves av den.

Vedlegg 6 45 av 61 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf

2.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger

Det stilles ingen krav til avstand mellom bygninger som er skilt med brannvegg.

2.4 Bygningsdelers brannmotstand

Bærende eller branncellebegrensende vegg skal ha brannmotstand etter tabellen under. For vegger med brennbar isolasjon gjelder dessuten 30:515 i BF85. For yttervegger i brannceller som kan utsettes for strålevarme gjennom vindu, dør eller annen åpning i annen branncelle i samme bygning, gjelder bestemmelsene i 30:322 i BF85 tilsvarende.

Bygning inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller med konstruksjon etter tabell under. Brannceller må ikke ha form eller innredning som gjør varsling og rømning ved brann vanskelig. Sjakter som ikke ligger i tilknytning til trapperom skal utføres som egne brannceller. Dører i branncellebegrensende vegger skal minst ha 1/2 av veggens brannmotstand.

Heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom for felles søppelnedkast og fyrrom skal være branncelle A 60 for brann innenfra, dette gjelder også for vaskerom hvor det er installert maskiner. Hver bruksenhet (boenhet) skal utgjøre egen branncelle. I rekkehus, kjedehus ol. skal branncellebegrensende vegg føres opp til taktekningen.

Bygningsbrannklasse	**1**
Bærende hovedsystem[1)]	A 90
Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende	A 60
Ikke-bærende branncellebegrensende bygningsdel (unntatt yttervegg)	A 60
Bygningsdel som omgir trapperom og heissjakt utenom trapperom	A 60
Trappeløp	A 30
[1)] I bygning inntil 8 etasjer kan etasjeskiller være A 60	

2.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse

Bygningsbrannklasse	**1**
Innvendig overflate	In1
Utvendig overflate	Ut1
Innvendig kledning	K1
Utvendig kledning	K1
Særkrav for rømningsvei	
Innvendig overflate	In1
Innvendig kledning	K1-A

2.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand

Bygningsbrannklasse	1
Vegger som kan rekkes for slokking fra utsiden	B 30
Vegger som ikke kan rekkes for slokking fra utsiden	A 30

2.7 Rømningsvei

Rømnings vei skal på en oversiktlig måte føre til det fri uten lommer, retningsforandringer el. som kan hindre personer fra å komme ut under brann. Rømningsvei skal være egen branncelle. Heis og rulletrapp skal ikke regnes som rømningsvei. Antall rømningsveier er avhengig av bygningens bruk, antall etasjer og antall mennesker. Fri bredde i rømningsvei skal minst være 10 mm pr. person og ikke mindre enn 900 mm. Golvbelegg skal være klasse G.

Fra branncelle i 1. til 8. etasje og med golv inntil 22 m over terreng er krav til rømningsvei:
• direkte utgang til terreng, eller
• to trapperom, eller
• ett branntrygt trapperom.

Fra branncelle skal annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte tilgang til det fri eller til rømningsvei, ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Vindu (balkong) med underkant høyest 5,0 m over planert terreng eller vindu (balkong), som er tilgjengelig for brannvesenets stiger kan erstatte ett åpent eller lukket trapperom som rømningsvei. Må tilfredsstille krav til rømningsvindu – se punkt 2.9.

2.8 Dør i rømningsvei

Dør i rømningsvei i bygning skal slå ut i rømningsretningen. Dette krav gjelder ikke dør til boenhet. Dører skal tilfredsstille minimums krav i tabell.

Plassering av dør	BKL – 1
Branncelle – åpent trapperom	B 30 S
Korridor – lukket trapperom	B 30 S eller F 30 S
Korridor/sluse – branntrygt trapperom	A 60 S
Branncelle – korridor	B 30
Loft - trapperom	B 30 S
Kjeller – trapperom	B 60 S
Teknisk rom	A 60

2.9 Vindu som rømningsvei

Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør 1,5 m. Høyden skal minst være 60 cm og bredden minst 50 cm. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.

Vedlegg 6 47 av 61 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf

2.10 Markering, ledelys og henvisning

Markeringslys, markeringsskilt og henvisningsskilt til og i rømningsveier, til slokkeutstyr og til brannmelder skal utføres etter NS 4210. Markeringslys til og i rømningsvei skal være grønt (farge 104 etter NS 4054). Bygning med flere enn 2 etasjer skal ha ledelys.

2.11 Brannventilasjon

I bygning med flere enn 2 etasjer skal trapperom ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu i trapperom. Alle andre bygninger skal ha røyksjakt som er skilt fra loft i minst A 30 og som har ett tverrsnitt på minst 1 m^2. Sjakten skal gå 20 cm over takflaten.

2.12 Adkomst for brannvesenet

Der fasade skal være tilgjengelig for slokking, eller rømning skal kunne foregå over brannvesenets materiell, kan bygningsrådet kreve kjøreatkomst for brannvesenet, hvis forholdene gjør dette nødvendig. Hvor bærbar stige skal brukes i redningsinnsats skal gangavstand fra bil til aktuelle rømningssteder ikke være over 50 m. Se Veiledningen Tilrettelegging for rednings og slokkemannskap (OBRE) for ytterligere informasjon fra det lokale brannvesen.

I bygning med flere enn to etasjer skal det være atkomst utenfra gjennom takluke til loft. Hvis loftet er inndelt i flere brannceller, skal det være atkomst til hver celle. Hvis det ikke er atkomst til yttertak over brannvesenets stiger, skal det være atkomst til yttertak fra minst ett trapperom. Atkomst fra trapperom til yttertak skal være skilt fra loftet. Skillet skal ha brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel.

2.13 Slokkeredskap

Der det kreves brannslange og håndslokkeapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige. Deres plass skal være tydelig merket etter NS 4210. Det anbefales å følge de nyeste kravene etter NS-EN 3-7:2004 + A1:2007.

Vedlegg 6 48 av 61 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf

3. Branntekniske tilstandsvurdering

3.1 Branntekniske installasjoner i bygget

- Brannvarslingsanlegg

3.2 Tilstandsgrad (TG)

Tilstands-grad	Tilstand ift. referansenivå	Betydning	Tidsplan for utbedring
TG 3	Alvorlig avvik	Avvik fra referansenivå. Fare for liv og helse og behov for strakstiltak.	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
TG 2	Vesentlige avvik	Vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Mangler på vesentlig dokumentasjon eller feil utførelse / vedlikehold.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
TG 1	Mindre avvik	Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig for referansenivået. Liten betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygget ble oppsatt eller gitt som dispensasjon fra bygningsmyndighetene.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 2-5 år.
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Løsningen tilfredsstiller FOB § 8. Ingen tiltak nødvendig, men anbefalt.	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.
TGIU	Ikke undersøkt	Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse. Mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for dypere undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.	Bør undersøkes nærmere.

Vedlegg 6 49 av 61 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf

3.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

Avvik nr.	Registrerte avvik	Beskrivelse av tiltak	TG
1	**Rømningsveier B** Kun en rømningsvei fra del B	Montere vanntåkeanlegg i trapperom B. Alternativt åpne port på bakside av B for å få en alternativ rømningsvei bort fra huset.	3
2	**Kjellere** Tak og vegger i kjellere har hull og utettheter. Kjeller under A har tretak	Utbedre tak og vegger slik at de tilfredsstiller A60.	3
3	**Slokkeutstyr** Mangler slokkeutstyr i fellesarealer	Henge opp og skilte tilstrekkelig med håndslokkere i fellesarealer.	3
4	**Brannvarslingsanlegg** Når brannvarslingsanlegget er kompenserende tiltak, skal det direkte kobles mot BRE	Monteralarmoverføring til BRE.	3
5	**Elektrisk** Det er ikke utført iK-el.	Gjennomføre IK-el. Autoriserte fagfolk skal sjekke det elektriske anlegget iht. NEK 405, minst hvert 5. år. Jevnlig el-kontroll kan også gi rabatt på forsikringspremien. Feil i det elektriske anlegget kan gi livsfarlig støt og forårsake brann.	2

Vedlegg 6 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf

6	**Brannskiller bod 1 etasje B** Tak har hull i tekket mot leiligheter	Utbedre taket til A60.	3
7	**Ledelys** Det mangler ledelys i mørke områder	Montere ledelys i kjellerne	2
8	**Orden og ryddighet rømningsveier** Det er plassert brennbart under trapper. I tillegg er det mye brennbart i trapperommet, bl. skostativ og skap	Rydde trapperommene for hindringer og alt som er brennbart.	3
9	**O-planer og instrukser** Det mangler o-planer for brannvarslingsanlegget. Det mangler branninstrukser i oppgangene.	Utarbeide og henge opp o-plan. Utarbeide og henge opp branninstruks med møteplass.	2
10	**HMS/Internkontroll** Det er HMS og internkontrollsystem som er tilfredsstillende.	Eier er pliktig til å ha nødvendig HMS dokumentasjon. Dokumentasjonen må inneholde: a) Lover og forskrifter som gjelder for virksomheten b) Beskrivelse av objekt/virksomhet c) Brannvesenets innsatsmuligheter d) Mål for HMS arbeidet e) Virksomhetens brannvernorganisasjon, ansvarsforhold og oppgavefordeling f) Risikoanalyse med handlingsplan g) Rutiner for varsling og slokking / branninstrukser h) Unormal eller sterk varierende risiko med eventuelle tiltak i) Opplæring og øvelser j) Rutiner/avtaler på ekstern kontroll/vedlikehold og ettersyn av aktive og passive brannsikringstiltak.	3

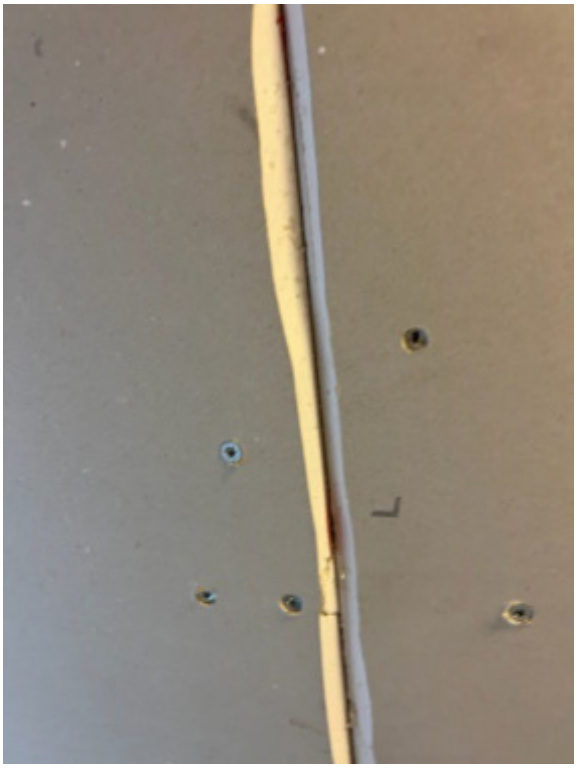
Vedlegg 6 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf

3.4 Bilder fra befaring

Fra kjeller under B. Hull og tettinger som ikke er tilfredsstillende.

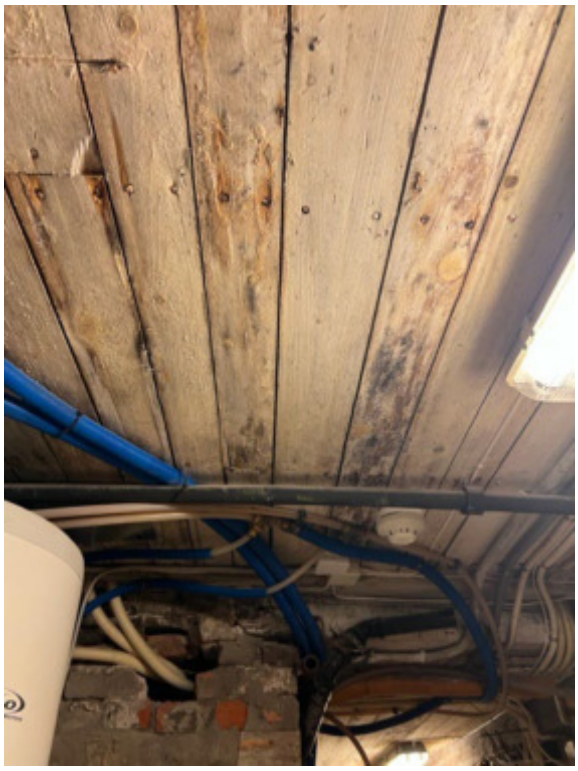


Kjelelrtak i A



Brannsentralen

Vedlegg 6 52 av 61 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf





Boder i 1. etasje B



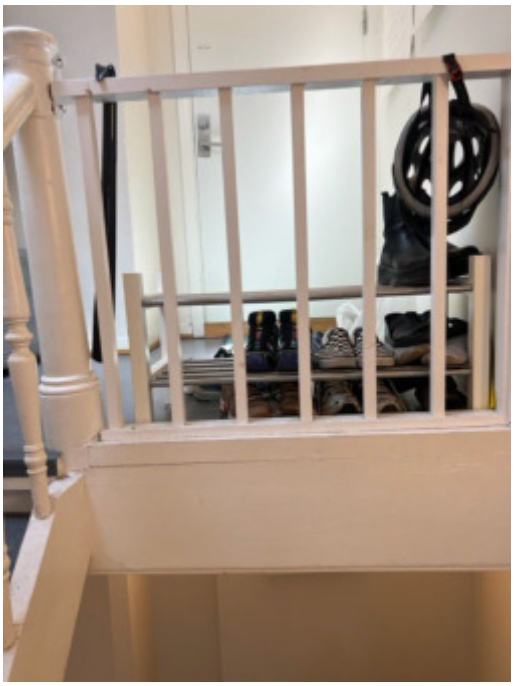
Fra trapperom



Fra trapperom

Vedlegg 6 58 av 61 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf





Røykluke i B



Portrommet. Oppgang A og 1 leilighet.



Vedlegg 6 54-nsb61 Fredensborgveien 3 BF 85 Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 Rev_.pdf

Brannsikring: Fredensborgveien 3

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Sum eks mva
	Dør til kjeller oppgang B				
1	Dør påmonteres røyktettelist og dørlukker. Døren justeres slik at denne fungerer som forutsatt.	**stk**	**1**	kr 3 600,00	**kr 3 600,00**
	Etasjeskille mellom kjeller og plan 1 oppgang A + teknisk rom				
2	Utbedre hele kjellertaket. Alle gipsskjøter sparkles og overganger mellom tak og vegg. Deller av himlingen hvor det mangler gips, gipses med 1 lag 13 mm gips. Vår pris inkluderer brannisolering av synlige bærende stålbjelker og branntetting av alle rør og kabel gjennomføringer i taket. Vår pris inkludere alt av nødvendig elektrikker og rørlegger arbeid. Vår pris inkluderer ikke maling.	**stk**	**1**	kr 88 000,00	**kr 88 000,00**
	Etasjeskille mellom kjeller og plan 1 oppgang B				
3	Oppgradere brannskille mellom kjeller og 1 etg til brannmotstand EI60. Kjellertak påføres nødvendig mengde gipsplater. Alle plateskjøter strimles og sparkles en gang. Overganger vegg/tak fuges med brannklassifisert fugemasse. Vi utbedrer rabbitzpuss der det nødvendig. Vår pris inkluderer brannisolering av synlige bærende stålbjelker. Vår pris inkluderer branntetting av alle rør og kabel gjennomføringer i taket. Tomme hulrom der det mangler stobbloftsleire blir isolert med steinul fra Rockwool. Vår pris inkluderer de/remontering av el-kabler og rørleggerarbeid. Alt av elektriske som ikke er i bruk blir fjernet. **Boder må være låst opp og ryddet før oppstart.**	**stk**	**1**	kr 160 000,00	**kr 160 000,00**
	Skille mellom kjeller og portrom				
4	Tette veggåpniger med stender, isolasjon og gips. Vi moneterer inspeksjonsluke i en av åpningene	**stk**	**5**	kr 6 400,00	**kr 32 000,00**
	Brannalarmanlegg				
6	Montere alarmsender, samt sette opp sikringskurs til brannsentral.	**stk**	**1**	kr 16 000,00	**kr 16 000,00**
	Ledelys				
7	Installere 2 stk ledelys og 1 markeringslys i hver kjeller	**stk**	**1**	kr 16 000,00	**kr 16 000,00**
	Orienteringsplan				
8	Tegne opp o-plan for brannalarmanlegget, pris er forutsatt at kunde stiller med DWG tegninger	**stk**	**1**	kr 7 900,00	**kr 7 900,00**
	Rømningsvei oppgang B				
9	Åpne port på bakside, alternativt installere vanntåke/sprinkel				
10	**Rigg og drift**	**stk**	**1**	kr 10 000,00	**kr 10 000,00**

Sum tilbud eks. mva.					**kr 333 500,00**
MVA					**kr 83 375,00**
Sum tilbud inkl. mva					**kr 416 875,00**

Dette tilbudet tilhører Norsk Brannvern og Oslo Brannsikring og må ikke uten vår tillatelse kopieres eller gjøres tilgjengelig for andre

Forbehold vedrørende bygningsmessige arbeider generelt:
De og remontering av tekniske installasjoner er ikke med i våre priser hvis ikke annet er avtalt.
Det forutsettes en effektiv fremdrift / tilkomst i henhold til oppsatt fremdriftsplan.
Generelt er malingsarbeider ikke med i våre priser. (gipsplater, utforinger og gerikter) hvis ikke annet er avtalt
Eventuelle sårskader, maling, flikk og puss er ikke med i våre priser. Det forutsettes at der dører skal skiftes er vegger av en slik kvalitet at de ikke trenger ytterlige forsterkninger. Oslo brannsikring tar ikke ansvar for skjulte kabler (i vegg eller bak gerikt).

Re: Frist for forslag til årsmøtesaker 2024

04.04.2024 22:22

Fra: "Andreas Brynildsen" <andreas.d.brynildsen@gmail.com>

Til: fredensborgveien3@styrerommet.no

Hei,

Ønsker at det skal diskuteres investering i ny ytterport som følge av innbrudd i borettslaget.

Mvh,
Andreas Brynildsen

fre. 22. mars 2024 kl. 10:54 skrev Fredensborgveien 3 Sameie <fredensborgveien3@styrerommet.no>:

> Hei,
>
> Vedlagt følger informasjon angående frister for å sende inn forslag til årsmøtet i Fredensborgveien 3.
>
> Ha en flott dag!
>
> Med vennlig hilsen,
> Styret i Fredensborgveien 3

innkommet sak.pdf
56 av 61
Vedlegg 8

Ola Kjær

Fra: Fredensborgveien 3 Sameie <fredensborgveien3@styrerommet.no>
Sendt: tirsdag 28. mai 2024 14:05
Til: Ola Kjær
Emne: FWD: Re: Frist for forslag til årsmøtesaker 2024

Fra: "Andreas Brynildsen" <andreas.d.brynildsen@gmail.com>
Sent: 18.04.2024 21:44
Til: fredensborgveien3@styrerommet.no
Emne: Re: Frist for forslag til årsmøtesaker 2024

Hei igjen!

Legger også inn ønske om muligheten for nytt callingsystem på ytterporten med mulighet for å fjernstyre åpning.

Det rives og slites så mye i den døren hver eneste dag og jeg som bor nærmest døren hører veldig mye til det. En callingsystem hadde gjort det enklere for oss beboere og besøkende hadde faktisk kommet inn porten.

Mvh,
Andreas Brynildsen

tor. 4. apr. 2024 kl. 22:21 skrev Andreas Brynildsen <andreas.d.brynildsen@gmail.com>:
Hei,

Ønsker at det skal diskuteres investering i ny ytterport som følge av innbrudd i borettslaget.

Mvh,
Andreas Brynildsen

fre. 22. mars 2024 kl. 10:54 skrev Fredensborgveien 3 Sameie <fredensborgveien3@styrerommet.no>:
Hei,

Vedlagt følger informasjon angående frister for å sende inn forslag til årsmøtet i Fredensborgveien 3.

Ha en flott dag!

Med vennlig hilsen,
Styret i Fredensborgveien 3

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 11.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.06.24
Selskapsnummer: 4503 **Selskapsnavn:** Fredensborgveien 3 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Ola Kjær

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapitalen ved at opptjent egenkapital reduseres tilsvarende.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Budsjett 2024

Fellesutgiftene er økt med 20 % fra 1.06.2024 og vedlagte bussjett for 2024 fastesttes som sameiets budsjett

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 27.500.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Brannvernsarbeider m.v og finansieringen av disse.

Tilbudet fra Norsk Brannvern på kr 416.875 og at det innhentes kr 550.000 som ekstraordinær innbetaling som skal være innbetalt til sameiet innen 20.06.2024, godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Innkommet saker.

Det investeres ikke i en ny ytterpost eller callingsystem nå. Styret tar sakene med i vurderingen av fremtidige vedlikeholsoppgaver.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ola Kjær

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Fario Nabil

☐ Jann Jensen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Britta Susanne Bürker

☐ Mads Kjernsby Rismoen

**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.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Fredensborgveien 3 Sameie

Organisasjonsnummer: 996114422
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. juni kl. 17:30 til 14. juni kl. 17:30 og møtet ble avholdt 11. juni 2024, Digitalt - Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: **11.**

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Ola Kjær
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jann og Torstein er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapitalen ved at opptjent egenkapital reduseres.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapitalen ved at opptjent egenkapital reduseres tilsvarende.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Budsjett 2024

Styrets innstilling
Fellesutgiftene er økt med 20 % fra 1.06.2024. Styret foreslår at vedlagte budsjett fastsettes for regnskapsåret 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Fellesutgiftene er økt med 20 % fra 1.06.2024 og vedlagte bussjett for 2024 fastesttes som sameiets budsjett
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer

Christine Rye-Johnson var styreformann i 2022 og Jann Jensen var styremedlem. De har ikke mottatt noe honorar for det. Det foreslås derfor at Christine Rye-Johnson var styreformann i 2022 og Jann Jensen var styremedlem. De har ikke mottatt noe honorar for det. Det foreslås derfor at Christine får kr. 5.000 for 2022 og 10.000 for 2023 og at Jann får 2.500 for 2022 og kr 10.000 for 2023.

Styrets innstilling
Det foreslås at Christine Rye-Johnson får kr. 5.000 for 2022 og 10.000 for 2023 og at Jann Jensen får 2.500 for 2022 og kr 10.000 for 2023.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 27.500.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Brannvernsarbeider m.v og finansieringen av disse.

Det er absolutt nødvendig å foreta brannvernsarbeider i kjeller. Styret har innhentet en kontrollrapport brannvern og en brannteknisk tilstandsanalyse fra Norsk Brannvern, se vedlegg.

Styret har innhentet tilbud fra Norsk Brannvern på kr 416.875, se vedlegg. Styret har fått forlenget fristen for aksept av tilbudet til 30.06.2024.

På årsmøtet redegjør Christine for sin kontakt med Norsk Brannvern. og hvordan brannvarslingen vil finne sted. Jann redegjør for rømningsvei til kirkegården.

Styrets innstilling
Styret ber om årsmøtet godkjennelse av tilbudet fra Norsk Brannvern og at det innhentes kr 550.000 som ekstraordinær innbetaling som skal være innbetalt til sameiet innen 20.06.2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Tilbudet fra Norsk Brannvern på kr 416.875 og at det innhentes kr 550.000 som ekstraordinær innbetaling som skal være innbetalt til sameiet innen 20.06.2024, godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Innkommet saker.

Andreas Brynildsen ønsker at det skal diskuteres investering i ny ytterport som følge av innbrudd i sameiet.

Han har senere 18.04.2024 (En dag etter fristen) lagt inn et ønske om nytt callingsystem.

Styrets innstilling
Styret ser ikke at det er rom for slike investeringer nå.

> **Forslag til vedtak:**
> Det investeres ikke i en ny ytterpost eller callingsystem nå. Styret tar sakene med i vurderingen av fremtidige vedlikeholsoppgaver.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ola Kjær (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ola Kjær

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jann Jensen (7 stemmer)
Fario Nabil (7 stemmer)

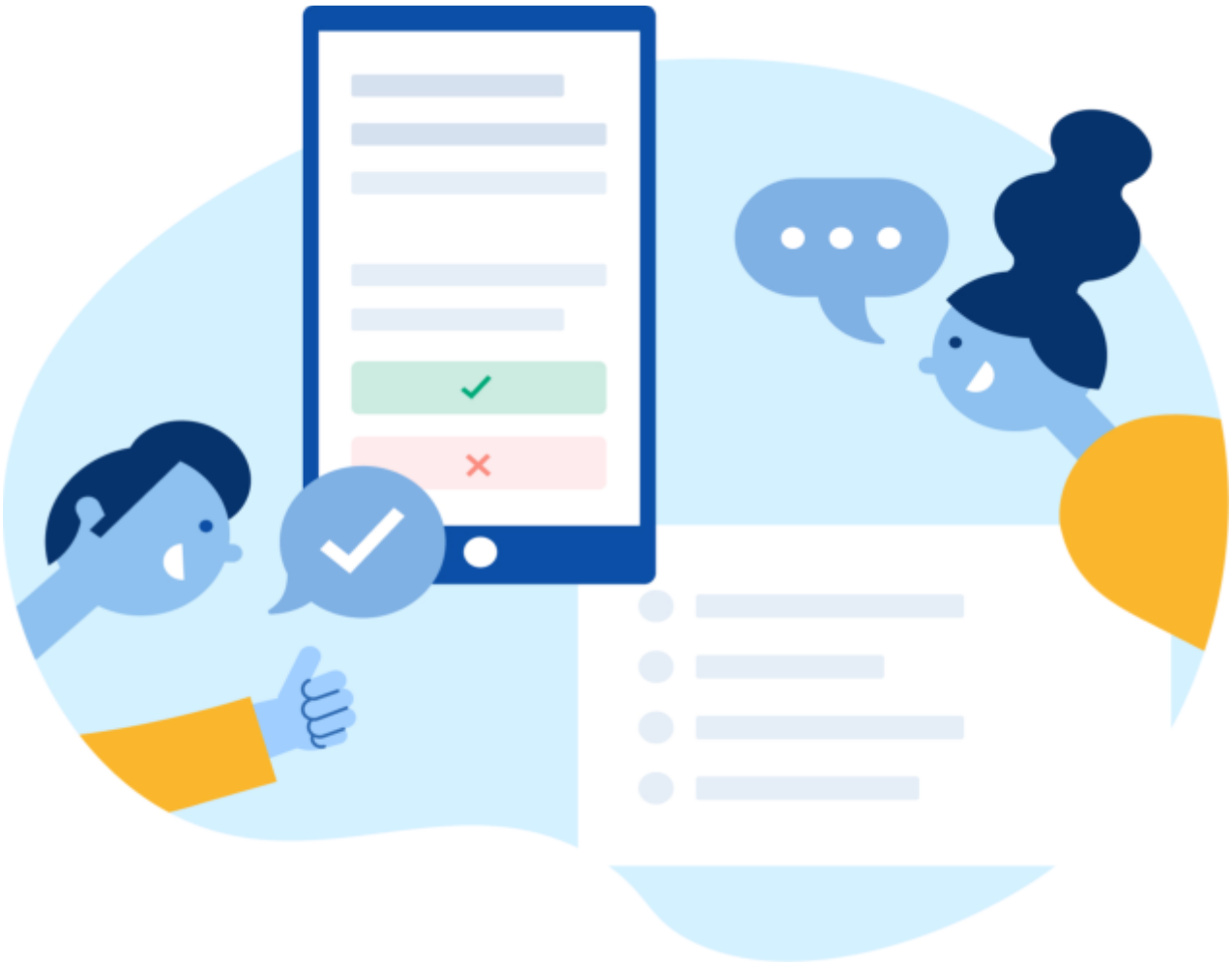
Følgende stilte til valg:
Jann Jensen
Fario Nabil

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Britta Susanne Bürker (7 stemmer)
Mads Kjernsby Rismoen (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Britta Susanne Bürker
Mads Kjernsby Rismoen

EKSTRAORD.
ÅRSMØTE 2023



Ekstraordinært årsmøte 2023

Fredensborgveien 3 Sameie

31. januar 2023

Selskapsnummer: 4503

OBOS

Velkommen til årsmøte i Fredensborgveien 3 Sameie

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:
31. januar 2023 kl. 20:00, Teams.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Teams-link
Microsoft Teams-møte

Klikk her for å bli med i møtetBli med fra datamaskinen, mobilappen eller romenheten

Møte-ID: 338 351 533 233
Passord: ssyk4a

Last nedTeams | Join on the web

Saker til behandling
1. Konstituering
2. Valg av tillitsvalgte
3. Økning av fellesutgifter

Med vennlig hilsen,
Styret i Fredensborgveien 3 Sameie

Sak 1
Konstituering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon-Ivar Windstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christine Rye- Johnson
- Jann Jensen

Sak 3
Økning av fellesutgifter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grunnet økende utgifter og forkommende prosjekter i sameiet ønsker styret å øke fellesutgiftene med 15%

Forslag til vedtak
Sameiet øker fellesutgifter med 15%

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 31.01.23
Selskapsnummer: 4503 **Selskapsnavn:** Fredensborgveien 3 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**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.

PROTOKOLL EKSTR.ORD. SAMEIERMØTE 2023

Protokoll til ekstraordinært sameiermøte 2023 for Fredensborgveien 3 Sameie

Organisasjonsnummer: 996114422

Møtet ble avholdt 31. januar kl. 20:00

https:/ teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZTlmZjA5MzQtOGU0Yy00NzY1LWIyOTItZTY3Y

Antall stemmeberettigede som deltok: 4.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes ✓

Vedtaket ble godkjent

2. Valg av møteleder

Jann Jensen foreslås som møteleder

Styrets innstilling
Jann Jensen velges som møteleder

Forslag til vedtak:

Jann Jensen er valgt som møteleder

✓ Vedtaket ble godkjent

3. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling
Brita Burker velges som protokollvitne.

Forslag til vedtak:
Brita Burker er valgt som protokollvitner

✓ Vedtaket ble godkjent

4. Valg

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon-Ivar Windstad

✓ Vedtaket ble godkjent

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christine Rye- Johnson
- Jann Jensen

✓ Vedtaket ble godkjent

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-

✓ Vedtaket ble godkjent

6. Økning av fellesutgifter

Grunnet økende utgifter og forkommende prosjekter i sameiet ønsker styret å øke fellesutgiftene med 15%

Forslag til vedtak
Sameiet øker fellesutgifter med 15%

✔ Vedtaket ble godkjent

Kommentar:

Styret informerer om at fellesutgiter vil bli vurdert igjen til vårens generalforsamling

7. Informasjon om vedlikehold av ventilatormotorer

Styret informerer at det grunnet manglende respons fra lokal reparatør finnes det per nå ingen dato for når dette vedlikeholdet blir gjennomført. Styret ser på muligheter for å høre med sertifiserte reparatører som ligger noe lenger utenfor Oslo.

VEDTEKTER

4503

VEDTEKTER

for Fredensborveien 3 sameie fastsatt på sameiermøtet høsten 2011.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Fredensborgveien 3. Sameiet opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 13.10.2009 og reseksjonering 18.11.2010. Sameiet består av 17 enheter.

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. 208, bnr. 201 i Oslo utgjør Sameiet Fredensborgveien 3. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Dette gjelder også for sameiers leietager.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller hustandsmedlemmenes funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.
Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Sameierne (eller deres leietagere) plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt.
Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. SAMEIEREGLER

* Dyrehold er ikke tillatt uten skriftlig godkjennelse av styret etter skriftlig søknad.
* På virkedager (mandag-fredag) skal det ikke utføres håndverksmessig arbeid eller liknende i tidsrommet fra kl. 23.00 til 07.00. Tilsvarende skal det herske normal ro i samme tidsrom. Lørdag

og søndag skal håndverksmessig arbeid eller liknende ikke foregå før kl. 11.00 eller etter kl. 18.00. På offentlige helligdager skal det ikke utføres håndverksmessig arbeid eller liknende i det hele tatt og normal ro skal herske. Kontakt naboer og/eller styret i spesielle situasjoner.
* Banking og risting av tepper, matter, sengetøy og liknende skal gjøres på bakkeplan.
* Mating og foring av fugler og alle andre dyr, er forbudt på sameiets område.
* Det er forbudt å kaste søppelposer og annet ut av vinduene. Dette skal bæres ned i gårdsplassen og plasseres i dertil egnede containere. Avfall som er for stort til å få plass i containerne, plikter enhver selv å få fjernet fra området. Søppel og annet avfall skal heller ikke henlegges i oppgangene – dette gjelder også for normale gjenstander. Oppgangene skal være fri for ting og gjenstander som kan være til hinder ved eventuell rømning i forbindelse med brann eller liknende.
* Det er ikke tillatt å gå fra utgangsdørene til verken A eller B ulåst. Det er heller ikke tillatt å la inngangsporten stå ulåst. Av sikkerhetsmessige grunner skal disse alltid være låst. Dersom de av en eller annen grunn ikke er mulig å låse, plikter enhver å rapportere dette til styret.
* Eier plikter å orientere leietager om vedtekter, spesielt underrette om sameieregler, punkt 5.
* Det er ikke tillat å slippe inn uvedkommende i bygården.

6. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene, eller gjennom innkreving av et enkeltstående beløp.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Sameiermøtet fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.
Felleskostnader innbetales månedlig til sameiet som besørger utvendig vedlikeholdsarbeider på bygningene og tomten, eventuell plenklipping/snømåking/trappevask o.l., strøm til fellesarealene, forsikring av utvendig bygningsmasse, kommunale avgifter og drift av sameiet.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

8. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

9. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den post-/mailadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameierens ektefelle/samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

f) Samtykke til reseksjonering.

g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 10% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

9.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

9.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
8. Behandle forslag fra styret og
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

10. STYRET

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges for 1 år. Styremedlemmene velges for 2 år. Varamedlemmene velges for 1 år.
Styret bør i tillegg til leder, bestå av sekretær og kasserer.
Styrets medlemmer og varamedlemmer bør være sameiere eller tilhøre en sameiers husstand, men leietagere er for eksempel også valgbare.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

10.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

11. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre

sameieres bekostning.

12. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14. MISLIGHOLD

14.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

14.2 Krav om fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

Gjeldende vedtekter ble vedtatt på sameiermøtet høsten 2011.

EKSP.DOK OG FERDIATTEST

1.

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 8 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 2

Fredensborggaarden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 293 □ Alen

Gaarderummets Fladeindhold (§ 39) 714 □ Alen

Bygningens Bestemmelse (§ 70) ~~[illegible]~~ indrettet til Beboelses Leilighed

Anlæg af de i Bygningslovens § 53, 54, 56, 59 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Højde og Gadens Bredde (§ 33) 11¾ Alen Gaden Reichs Kirkegaardsgangen

Etagernes Antal 3

Etagernes Højder (§ 44) 7½ Alen

Fundamentering (§ 25) Murene opføres paa Grundmuren Sted

Isolation (§ 26) Mylabberger

V.D.J. No. 2342
Bilag.

1713 - 1742
92. 92.

1. Anmærkninger
1. Tegning

Expeditions-Dokument

angaaende Et Ekstraudlæg

paa Matr.-No. 3 Fredensborg vei 1a

Indleveret 10de Septbr 1892. Attesteret 9/11 92

Ferdig attestert 9/11-1892

Sendes Hr. Ingeniørkaptein Lie Erklæring

Christiania 12 September 1892.

Chr. Linstow

450/92

Intet at bemærke.

p.m.

Theodor Gallis.

Ekspedert den avsatte Eiendomsbeskrivelsen.

Anlagget er vedtatt ikke overensstemmende med §63 idet Eiendommen for en Del kommer til at ligge under Vannlinjen eller i alfald ved enden Eiendommen for Re-kreasjonsøiemed, men da det nærværende Brugt ikke for langt mot Sydvesten kunde Fordringen med Hensyn til Afstanden eller Tydningen av-kortes dit anmeldte Anlæg at burde tillades, naar Bygget i Eiendommen fremdeles tilbygges med Bygd i det Hele-lignende som Eiendommens er skedt inn i Vest-Nikolaiavenuelinjen man formentlig blive effektive da Pælen er forskudt over Bygd fra den 4. Etages Side Bygning.

Christiania den 13 September 1892.

Chr. Linstow

318/92

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Harold C. Tellez Arkitektkontor
Bygdøy Allé 28 B
0265 OSLO

Dato: 03 MARS 2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200601559-32 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 3B	Eiendom:	208/201/0/0
Tiltakshaver:	Metropolitan AS	Adresse:	Postboks 1730 Vika, 0121 OSLO
Søker:	Harold C. Tellez Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy Allé 28 B, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - FREDENSBORGVEIEN 3 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Marianne Kaperdal
enhetsleder

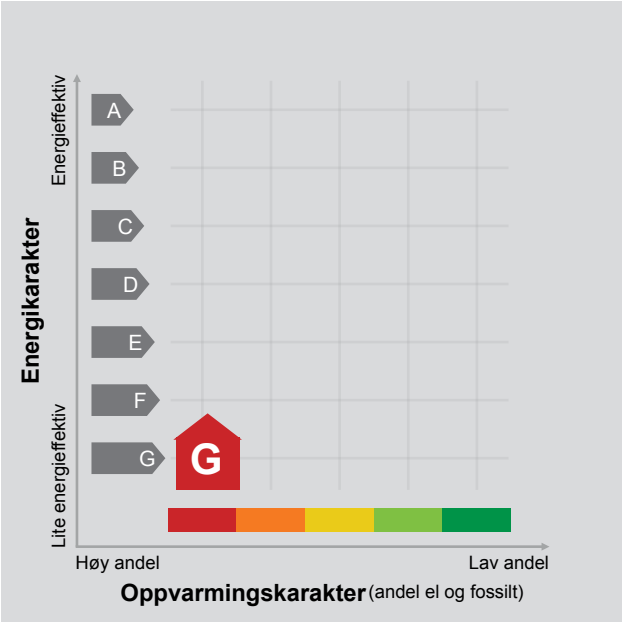
Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Metropolitan AS, Postboks 1730 Vika, 0121 OSLO

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Fredensborgveien 3B
Postnummer	0177
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80474830
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-82179
Dato	19.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 5 865 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 865 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1878
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

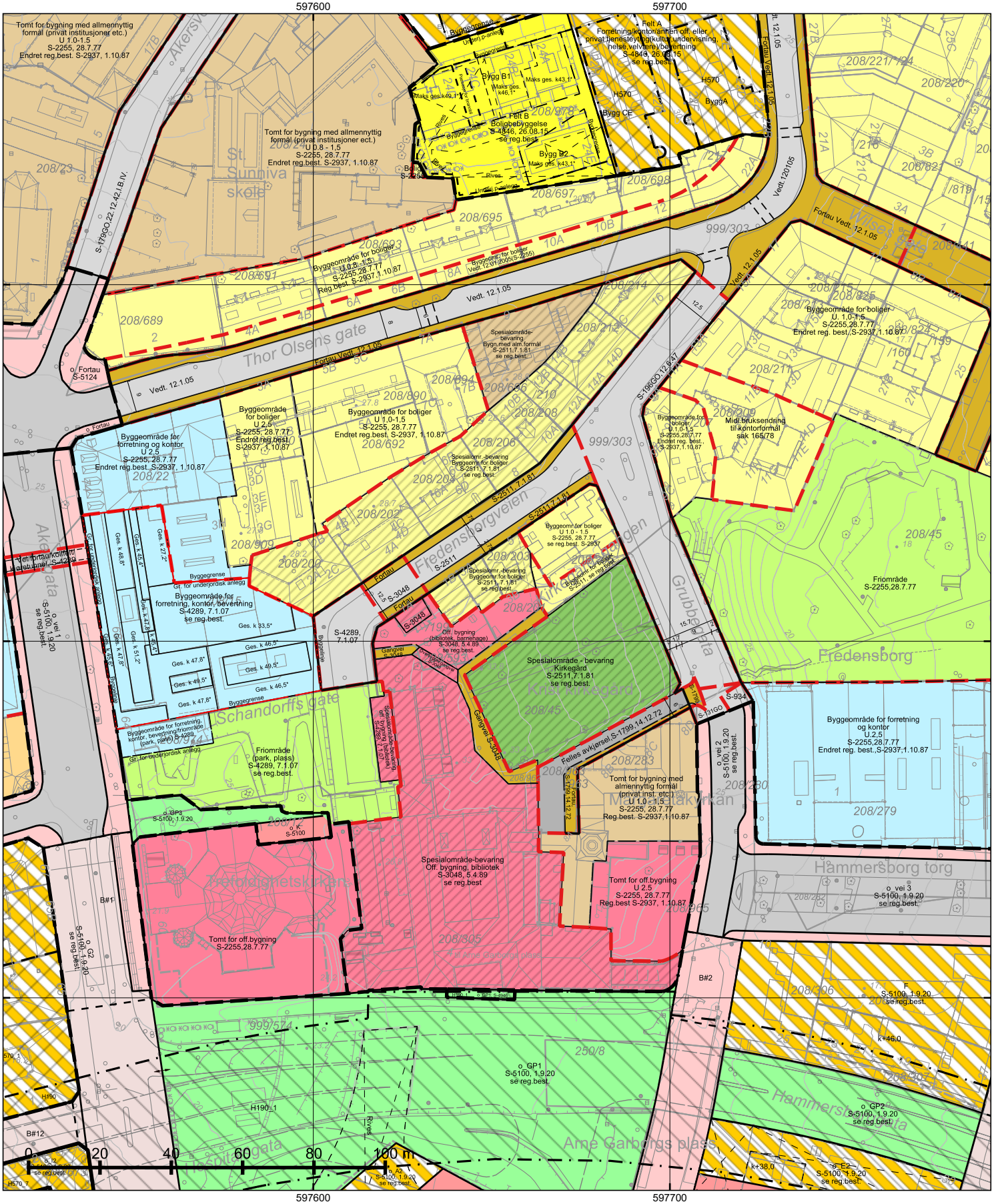
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327156/ 86505720
Adresse: FREDENSBORGVEIEN 3B
Gnr/Bnr: 208/201

Deres ref.: 19738/ WM120_41_3002285
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025

Bruker: noas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327156/ 86505720

Deres ref.: 19738/ WM120_41_3002285

Adresse: FREDENSBORGVEIEN 3B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 208/201

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

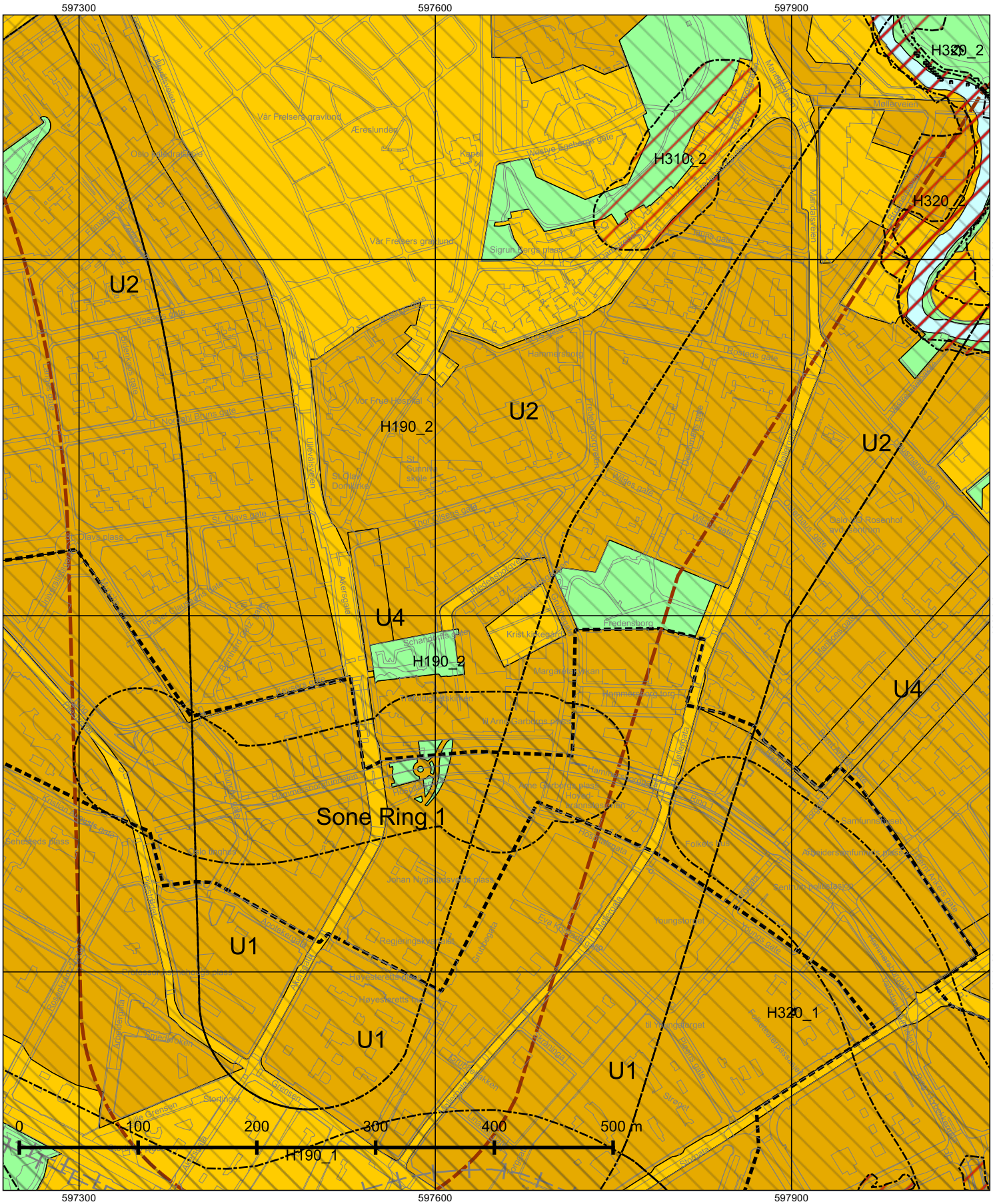
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327156/86505720
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3002285

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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 3B
Gnr. 208 Bnr. 201 Snr. 4 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
155-25-0026

Meglerforetak: Horisont Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Aleksander Setsaas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 98 25 10 22

E-post: aleksander.setsaas@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