FREDENSBORGVEIEN 43

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Vedtekter og husordensregler
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Ferdigattest og byggetegning
Energiattest
Meglers verdivurdering
Produktark BKF Tryg
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fredensborgveien 43, 0177 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 399, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 13.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22349-1069 **Referansenummer:** RP1341

Autorisert foretak: Taksthuset 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

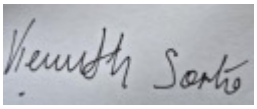
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.

Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie
Uavhengig Takstingeniør
ks@th1.no
403 21 619



Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

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

Leilighet i 3. etasje fra 2009.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Kjellerbod er oppført med gittervegger og låsbar gitterdør.
Boden ble målt til ca. 5m2.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre, og brann- og lydklassifisert entrédør.
Utkraget balkong av betong med stålrekkverk, og terrassebord som gulv.
Rekkverk ble målt til ca. 105cm.
Balkong ble målt til ca. 9m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det totale avviket på 2mm, og 1mm over en avstand på 2 meter.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har gasspeis med tilkobling til gass fra eksternt anlegg.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm.
Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Boligen har brannslange og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

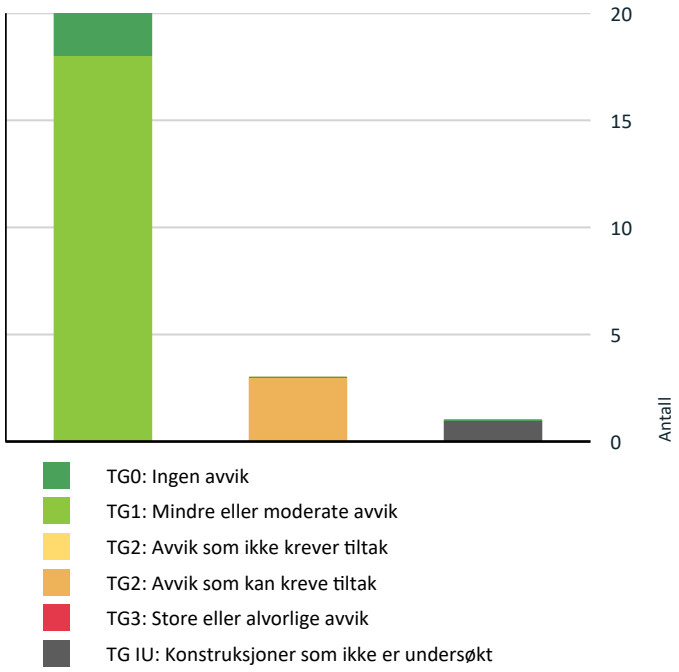
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Sammendrag av boligens tilstand

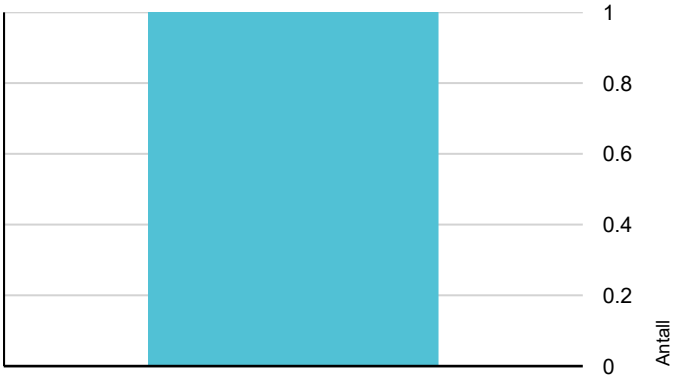
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Svertesopp er den sorte misfargingen som kan oppstå på silikonfuger. Det er vanskelig å fjerne soppen helt uten å erstatte silikonet. Dette er fordi soppen kan vokse langt inn i silikonfugen, noe som gjør det umulig å fjerne den ved overflatebehandling. Svertesopp oppstår hovedsakelig på grunn av høy fuktighet i rommet over tid.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

Kommentar
Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre, og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong av betong med stålrekkverk, og terrassebord som gulv.
Rekkverk ble målt til ca. 105cm.
Balkong ble målt til ca. 9m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det totale avviket på 2mm, og 1mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har gasspeis med tilkobling til gass fra eksternt anlegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Svertesopp er den sorte misfargingen som kan oppstå på silikonfuger. Det er vanskelig å fjerne soppen helt uten å erstatte silikonet. Dette er fordi soppen kan vokse langt inn i silikonfugen, noe som gjør det umulig å fjerne den ved overflatebehandling. Svertesopp oppstår hovedsakelig på grunn av høy fuktighet i rommet over tid.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.

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

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.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.







KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

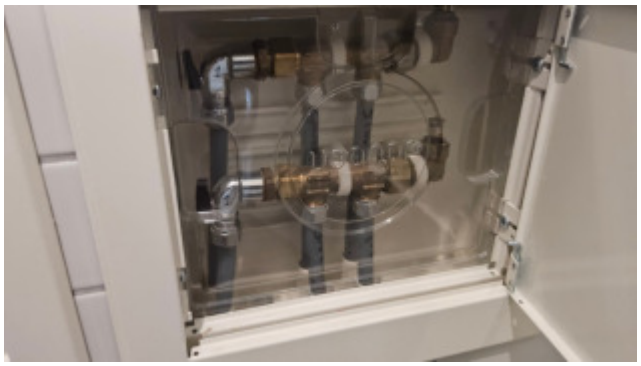
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

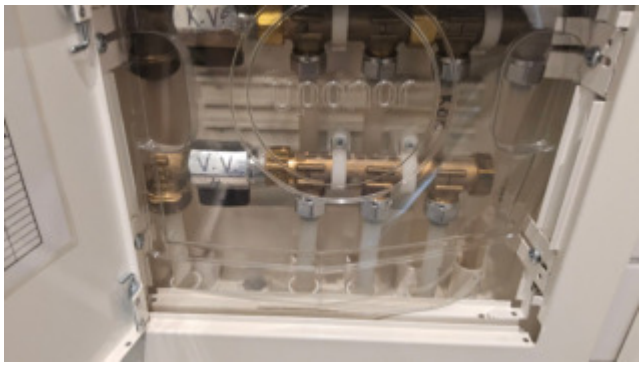
TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.







TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.

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.

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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?
   Nei

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

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

Tilstandsrapport

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

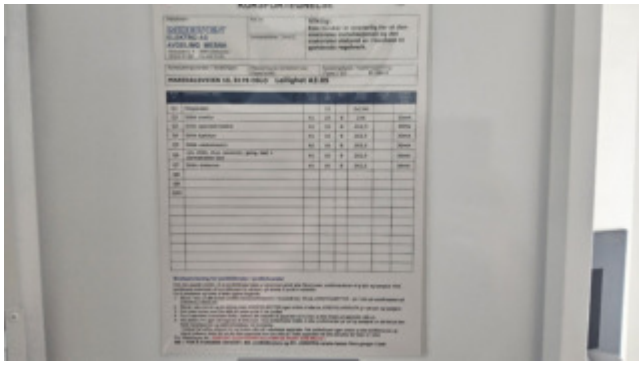
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

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: Under 10 000





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.

Boligen har brannslange og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



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

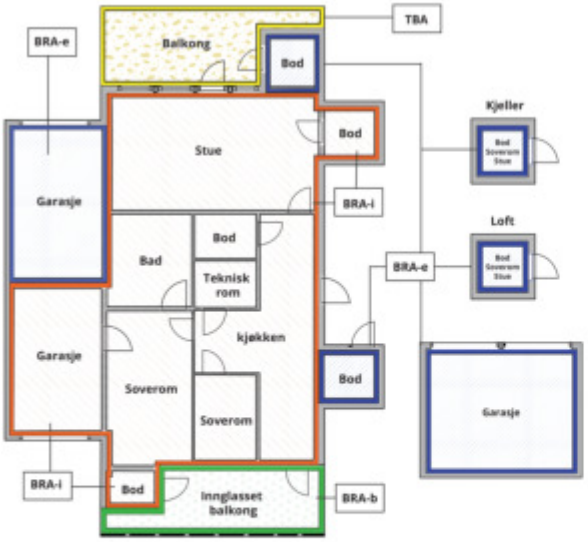
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	41			41	9
Kjeller		5		5	
SUM	**41**	**5**			**9**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 41m2 (BRA-I).
Takhøyde stue/kjøkken ble målt til 2,47m.
Takhøyde bad ble målt til 2,21m.
Balkong ble målt til 9m2 (TBA).

Kjellerbod ble målt til 5,2m2 (BRA-E).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Brannceller

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

Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet ventilator på kjøkkenet av installatører.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	41	0

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	399		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fredensborgveien 43

Hjemmelshaver
Finborud Mari Stabell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt i Oslo, i bydelen St. Hanshaugen, med kort vei til både sentrum og grønne parker.
Området har god tilgang til kollektivtransport og gangavstand til populære bydeler som Grünerløkka.
Nærområdet byr på butikker, kafeer, restauranter og andre nødvendige tjenester.
Boligmiljøet er rolig og barnevennlig, med moderne fasiliteter som heis, garasje og takterrasse.
Fredensborgveien kombinerer urbant byliv med nærhet til natur og rekreasjon.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Oppvarming av boligen

Vannbåren varme til radiatorer.
Varmekabler på bad.
Gasspeis i stue.

Opplysninger gitt av eier

Lagt nytt gulv i 2020.
Byttet ventilator på kjøkken i 2020.

Siste hjemmelsovergang

År
2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	06.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	12.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RP1341

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250291

Selger 1 navn
Mari Stabell Finborud

Gateadresse
Fredensborgveien 43

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 0652910

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: 186250291

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250291

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

Dokumenter

Kvittering%20kj%C3%B8kkenvifte.pdf

Gulv_før_og_etter.pdf

Document reference: 186250291

Tilleggskommentar

Gulv (parkett) ble byttet selv i mai 2020. Se før og etter bilder. Ny kjøkkenvifte ble montert i november 2020. Monteringstjenesten ble kjøpt hos Elkjøp, se kvittering.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250291

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Stabell Finborud	e8b7d0a7be198a0c1751bf8b1f8bc3fadf8a9842	10.08.2025 19:19:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250291

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

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Ellen Marie Kristiansen
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186-25-0291 . Vår ref.: 7775-1-014 Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Es Fredensborgveien 43,45,47
Organisasjonsnr:	994210440
Seksjonseier:	Finborud, Mari Stabell
Medeier:	
Leilighetsnummer:	014
Adresse:	Fredensborgveien 43, 0177 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	208
Bnr.	399

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93051408.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjoner har kjøpt garasjeplass, vi forutsetter at den følger leiligheten ved salg. Felleskostnader for garasjen kommer i tillegg. Ved eierskifte av garasjer påløper det administrasjonsgebyr etter gjeldende prislister.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 233,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnad 2	2 214,00	
TV/bredbånd	473,00	
Felleskostnad 1	546,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	110,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	8 399,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Inger Solberg, e-post: fredensborg@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
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. 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7775

Es Fredensborgveien 43,45,47

Velkommen til årsmøte i Es Fredensborgveien 43,45,47

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mars kl. 09:00 og lukker 10. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7775

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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Es Fredensborgveien 43,45,47

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.

Styrets innstilling

Vi foreslår at forretningsfører er møteleder og sørger for effektiv gjennomføring av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Ajay Paul Singh er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Christian Wichstrøm og Christen R. Solberg 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 at underskuddet dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7775 årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 175 000,

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Inger Solberg

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

- Anders Christian Wichstrøm

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

- Pernille Hübert

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Solberg	Trosterudveien 20 A
Styremedlem	Nicolas R D'arrigo Kvedalen	Sinsenveien 5 B
Styremedlem	Leif Arne Neset	Sørsletta 8 A
Styremedlem	Anders Christian Wichstrøm	Herslebs Gate 2 D
Varamedlem	Pernille Hübert	Priorveien 2 G

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Es Fredensborgveien 43,45,47

Sameiet består av 93 seksjoner.
Es Fredensborgveien 43,45,47 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994210440, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
208 399

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

Es Fredensborgveien 43,45,47 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Styret har i 2023 hatt 8 styremøter ved siden av regelmessig kontakt på telefon og e-post. Planlagt styremøte i mai ble avlyst. Styret har vært representert ved minst tre medlemmer i alle møter.

Ved inngangen til 2024 er alle sameiets løpende avtaler reforhandlet. Det har medført en moderat prisregulering som er lavere enn konsumprisindeksen for disse avtalene.

Vaktmester 1HH – 1 Hjelpende Hånd

Sameiet har vaktmesteravtale med 1 Hjelpende Hånd.
Vaktmester utfører sine oppgaver normalt på mandager kl. 11:00 -15:00.

Vakthold

Sameiet har avtale med Avarn Security AS om vakthold. Vaktholdet er regelmessig hvert døgn - fra 1 april endres vaktholdet til 4 dager i uken. Styret har ikke fått informasjon om innbrudd/tyverier i 2023.

Opprydding sykler

Styret organiserer rydding og fjerning av defekte og "glemte" sykler i mai hvert år. Vi mottok ingen klager fra beboere. Styret er godt fornøyd med resultatet!

Arbeid med søknadspliktige tiltak til Oslo kommune Plan og bygningsetat

Styret informerer om status på dette arbeidet:

Reseksjonering av garasjeplasser

Tiltaket vedtatt på årsmøtet 4. mars 2022. Styret har fulgt opp vedtaket og utarbeidet følgende:

- Detaljert eierliste er utarbeidet. Den inkluderer plassering i garasjeanlegget og eierformene, tilleggsdel til boligseksjon eller næringsseksjon.

- Avtale med juridisk rådgiver og forberedelse av nødvendig dokumentasjon til søknaden.

    - Garasjeplasser som i dag er knyttet til en boligseksjon er tilbudt å reseksjoneres til å bli næringsseksjon(er). Reseksjonering og fradeling medfører en økning av stemmer i sameiet der hvor nåværende næringsseksjon består av flere enn 2 garasjeplasser. Endelig organisering foreligger ikke ennå.

- Etter reseksjoneringen vil nesten alle garasjeplasser kunne omsettes på det frie marked inkludert tinglysning av eier.

- Boddører med adkomst fra garasjeplass er avtalt flyttet til motsatt side med adkomst fra kjørebanen. Berørte eiere betaler kostnadene forholdsmessig. Styret har bistått og utarbeidet en felles løsning.

Søknad om reseksjonering er blitt forsinket og planlegges sendt Oslo kommune Plan- og bygningsetat innen andre kvartal 2024.

Installasjon av ladestasjoner for El-biler

Det er etablert en felles ordning for el-ladeuttak. Alle seksjonseiere som har søkt om el-ladeuttak har inngått skriftlig avtale med sameiet. Installasjonene er utført av autorisert installatør etter anvisning fra styret. Installasjonskostnaden betales av seksjonseier.

Sameiet benytter Charge365 til månedlig fakturering av den enkelte bruker. Charge365 tar 15% påslag som bruker betaler. Styret har vedtatt at strømprisen for brukerne følger SSB sin statistikk for Oslo med tillegg av påslaget på 15%. Nøyaktig avregning for hver ladestasjon basert på timespriser er lovet tilgjengelig fra Charge365 i løpet av 2024.

Bolignummer (bruksenhetsnummer)

Bolignummer (H-nummer) er en del av boligens adresseinformasjon, pålagt av myndighetene, og beskriver hvor boligen er plassert i bygningen eller oppgangen. Nummeret skal være synlig og festet på eller ved inngangsdøren, se vibbo.no for mer informasjon.

Alle dører er merket med bolignummeret. Seksjonseier plikter å sørge for at boligen er merket og må eventuelt bestille nye merker for mer informasjon se vibbo.no.

Husordensregler

Styret har gjennomgått og videreført husordensreglene uten endringer inneværende år.

Forsikring

Gjensidige Skadeforsikring med polisenummer 93051408.
Informasjon om dette er sendt til alle seksjonseiere og de er bedt om å informere sin bank dersom de har lån på sin seksjon.

Kommunikasjonsløsning Telenor T-We

Kommunikasjonsløsningen er obligatorisk for alle boligeierseksjoner i Fredensborgveien 43 og Fredensborgveien 47. Vi har avtale med Telenor T-We, se informasjon om innholdet på vibbo.no.

Garasjeport

Garasjeporten ble montert ny av Port Innlandet AS i januar 2019. Sameiet har inngått egen serviceavtale. Det har vært få serviceutrykninger i senere tid bortsett fra påkjørsel av porten i januar. Det er bestilt ny port som vil bli montert så snart som mulig. Det er montert sikkerhetsløsning, slik at porten går opp igjen dersom bilen ruller tilbake ved utkjøring. Dette for å hindre skader på port og kjøretøy.

Nye lysarmaturer i garasje og i fellesareal

Sameiet utlyste et anbud på mittanbud.no og engasjerte Installatørene AS til å skifte 45 lamper med led lyskilde i garasjen og felles bodarealer i F43 og F47.

Kunstmotiv på vegg i Fredensborgveien

Kunstner Tarald Fiskaa Kverneland MNAL ha dekorert den blå veggen med et kunstmotiv på fasaden mot Fredensborgveien. Tiltaket er gjort for å forskjønne bymiljøet og at det erfaringsmessig ikke «tagges» på dekorerte vegger.

Styret kontaktes på vibbo.no

- **styremøter 2024**

17 januar, 14 februar, digitalt årsmøte torsdag 7-10 mars, 24 april, 22 mai, 19 juni, 21 august, 25 september, 23 oktober og 4 desember.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er iht. budsjett. Avviket som fremkommer i resultatregnskapet skyldes etterfakturering av garasjeleie og er en ekstraordinær inntekt.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak energikostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 618 059.

.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 355 000 kr til ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Fredensborgveien 43,45,47.

Lån
Es Fredensborgveien 43,45,47 har ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET FREDENSBORGVEIE 43, 45, 47

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET FREDENSBORGVEIE 43, 45, 47.

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.

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 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,

Penneo Dokumentnøkkel: Z5MLI-ZWEOE-AEHD4-JDGZH-3TW4U-US14S

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z5MLI-ZWEOE-AEHD4-JDGZH-3TW4U-US14S

EIERSEKSJONSSAMEIET FREDENSBORGVEIEN 43, 45, 47
ORG.NR. 994 210 440, KUNDENR. 7775

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 358 246	3 027 516	3 288 000	3 412 000
Andre inntekter	3	49 998	65 031	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 408 244**	**3 092 547**	**3 288 000**	**3 412 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-24 675
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-14 048	-14 473	-4 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-147 833	-142 125	-150 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-26 894	-5 801	-6 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-418 506	-423 370	-394 000	-355 000
Forsikringer		-174 428	-165 625	-174 000	-192 500
Kommunale avgifter	9	-608 013	-512 468	-590 160	-732 000
Energi/fyring	10	-1 337 481	-1 334 767	-1 230 000	-1 230 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 361	-200 381	-225 000	-242 000
Andre driftskostnader	11	-371 219	-317 746	-346 000	-380 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 504 931**	**-3 287 905**	**-3 290 310**	**-3 505 675**
DRIFTSRESULTAT		**-96 688**	**-195 358**	**-2 310**	**-93 675**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 521	3 569	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**10 521**	**3 569**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-86 167**	**-191 789**	**-2 310**	**-93 675**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-86 167	-191 789		

EIERSEKSJONSSAMEIET FREDENSBORGVEIEN 43, 45, 47
ORG.NR. 994 210 440, KUNDENR. 7775

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 065	6 518
Forskuddsbetalte kostnader		75 660	355 826
Andre kortsiktige fordringer	13	13 914	22 417
Driftskonto OBOS-banken		574 519	561 149
Sparekonto OBOS-banken		211 828	206 252
SUM OMLØPSMIDLER		**882 986**	**1 152 163**
SUM EIENDELER		**882 986**	**1 152 163**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		618 059	704 226
SUM EGENKAPITAL		**618 059**	**704 226**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 849	21 820
Leverandørgjeld		240 078	426 116
SUM KORTSIKTIG GJELD		**264 927**	**447 936**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**882 986**	**1 152 163**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Fredensborgveie 43, 45, 47

Inger Solberg

Nicolas R D'arrigo Kvedalen

Leif Arne Neset

Anders Christian Wichstrøm

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, alle seksjoen	2 489 196
Felleskostnader, seksjoner som ikke eies av Stortinget	360 804
TV/bredbånd	263 994
Garasjeleie	227 500
Ekstrauttak TV/bredbånd	16 752
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 358 246**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning strøm el-bil inkludert etterfakturering for tidligere år.	49 998
SUM ANDRE INNTEKTER	**49 998**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 16 671, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 048.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS	-20 531
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 363
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 894**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-49 057
Drift/vedlikehold elektro	-129 888
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 593
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 354
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 790
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 473
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 350
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-418 506**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-325 848
Renovasjonsavgift	-282 165
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-608 013**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-295 188

Fjernvarme	-672 071
Andre fyringskostnader	-370 223
SUM ENERGI / FYRING	**-1 337 481**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-139 308
Vakthold	-119 909
Renhold ved firmaer	-71 130
Snørydding	-11 886
Andre fremmede tjenester	-5 865
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 671
Andre kontorkostnader	-350
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-371 219**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 179
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 576
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 246
Andre renteinntekter	519
SUM FINANSINNTEKTER	**10 521**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fakturert beboer for el-bil lader, innbetalt 2024	12 500
Fakturert beboer for utrykning ved brannalarm, innbetalt 2024	1 414
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**13 914**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93051408. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Hvis sameiets forsikring benyttes, vil seksjonseier bli belastet hele egenandelen, så lenge skadeforholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre

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 7.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.03.24
Selskapsnummer: 7775 **Selskapsnavn:** Es Fredensborgveien 43,45,47

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ajay Paul Singh er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Anders Christian Wichstrøm og Christen R. Solberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 175 000,

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Inger Solberg

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anders Christian Wichstrøm

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Pernille Hübert

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 til årsmøte 2024 for Es Fredensborgveien 43,45,47

Organisasjonsnummer: 994210440
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mars kl. 09:00 til 10. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51.

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.

Styrets innstilling
Vi foreslår at forretningsfører er møteleder og sørger for effektiv gjennomføring av årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Ajay Paul Singh er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Christian Wichstrøm og Christen R. Solberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **33**
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: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 175 000,
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Inger Solberg (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Solberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Christian Wichstrøm (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Christian Wichstrøm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Pernille Hübert (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pernille Hübert

Møteleder: Ajay Paul Singh /S/
Protokollvitne 1: Anderse Christian Wichstrøm /S
Protokollvitne 2: Christian R. Solberg /S/

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Fredenborgveien 43, 45, 47 org. nr. 994 210 440

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 05.03.2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Fredenborgveien 43, 45, 47 ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.08.2014

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 85 boligseksjoner (benevnt med B i oppdelingsbegjæringen) og 8 næringsseksjoner (benevnt med N i oppdelingsbegjæringen) på eiendommen gnr. 208, bnr. 399 i Oslo kommune, senest tinglyst 27.08.2014.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Parkeringsplasser
- T28 (ekstra tilleggsdel)

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk.

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-3. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Rettslig eierbegrensning
Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

2-3 Kortidsutleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(3) Ved installasjon av ladestasjon så forutsettes det at gjeldende seksjonseier inngår en forhåndspesifikk avtale med sameie via styret i forkant av installasjon. Avtalen vil regulere strømfordelingen slik at den er i samsvar med installasjonens krav og dersom det skulle være et behov for å utvide kapasiteten til anlegget. Styret må kontaktes for kontraktinngåelse, ettersom styret er ansvarlig for valg av installasjonsmontør.

Vedlikehold og utbedring av eventuelle feil eller skade på den individuelle måler og/eller strømtilførsel er den enkeltes ansvar.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(**Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Innvendig fellesareal i bygg A og B 2 skal være fellesareal bare for seksjonene i disse byggene, og vedlikeholdes bare av disse seksjonene. Innvendig fellesareal i bygg B 1 skal være fellesareal bare for seksjonene nr 28 – 55, og vedlikeholdes bare av disse seksjonene. Takplan i bygg B 1 er fellesareal for samtlige seksjoner og vedlikeholdes av alle seksjonene.

(6) Seksjonene nr 28 – 55 har og skal vedlikeholde sitt eget sikkerhetssystem med adgangskontroll og kortlesere, for sitt særskilte fellesareal i bygg B 1. Dette sikkerhetssystemet omfatter også trapperom og heis i kjelleren som ligger under bygg B 1, samt fellesarealet inn til bodene som er tilleggsareal til seksjonene nr 28 – 55.

(7) Seksjonene nr 28 – 55 skal alene sørge for rengjøring og annet vedlikehold av trappegang i bygg B 2 fra plan 1 U og ned til plan 2 U, inkludert det arealet som ligger utenfor tilleggsdel (T 28) i plan 2 U.

(8) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fellesutgiftene skal fordeles etter størrelsen på sameierbrøkene, men med de justeringene av sameierbrøkene som er tatt inn i disse vedtektenes Vedlegg 1 (fordeling på samtlige seksjoner) og Vedlegg 2 (fordeling bare på seksjoner i bygg A og bygg B 2). Begge vedleggene fastsettes som en del av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Alle fellesutgifter skal fordeles på samtlige seksjoner, unntatt de fellesutgiftene og fordelingene som er bestemt i avsnittene nedenfor

(6) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene med en lik andel pr. seksjon –

(7) Seksjon nr 28 har et større tilleggsareal (T 28), og fordelingsnøkkelen for fellesutgiftene er derfor øket med 40 kvm.

(8) Seksjonene nr 86, 87 og 88 (parkeringsplasser) betaler fellesutgifter for 50 % av arealet. For garasjeplasser tilknyttet boligseksjonene betales tilsvarende pr plass som for garasjeplassene i næringsseksjonene.

(9) Fellesutgiftene for fellesarealene innvendig i bygg B 1, skal bæres bare av eier av seksjonene nr 28 – 55.

(10) Fellesutgifter for fellesarealer innvendig i bygg A og bygg B 2, skal bæres bare av seksjonene i disse byggene, med eierbrøker som angitt i disse vedtektenes Vedlegg 2.

(11) Fellesutgifter som knytter seg til gassdistribusjonsnett for leveranser til gasspeiser, skal fordeles etter eierbrøkene som i Vedlegg 1. Hver enkelt seksjon betaler imidlertid sine egne utgifter til gassforbruk direkte etter egen måler. Alle boligseksjonene har gasspeiser, unntatt seksjonene nr 28 – 55.

(12) Fellesutgifter i henhold til kontrakt for felles kabel-tv, bredbånd og ip-telefoni, skal seksjonene nr 28 – 55 stå fritt til å fristille seg fra, ved utløpet av den kontrakten som nå er inngått med leverandør. Dersom disse seksjonene ved dette utløpet velger å ha sin egen leverandør, og dette medfører særskilte utgifter til endringer i distribusjonsnettet for sameiet, skal disse seksjonene dekke disse utgiftene.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

(3) Så lenge snr. 28 – 55 er hjemlet Stortingets administrasjon, er disse unntatt fra avsetninger til vedlikeholdsfond, men hjemmelshaver plikter å gjøre opp sin andel av vedlikeholdskostnadene løpende etter krav fra styret.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23 og vedtektenes 2-2

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4-5 medlemmer. Det skal velges 2 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon gir en stemme. Det samme gjelder for 3 næringsseksjoner vedtatt på konstituerende sameiermøte 04.06.2009. Nye næringsseksjoner som omfatter 5 parkeringsplasser eller flere gir likeledes én stemme i sameiermøtet. Nye sameiere av næringsseksjoner med 4 eller færre parkeringsplasser får ikke stemmerett.
Alle sameierne har rett til å møte på sameiermøtet og sameiere med stemmerett har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

(1) Adgang til overvåkning av fellesarealer
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåkning av sameiets fellesarealer.
Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåkning iverksettes og forpliktes til enhver tid å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

(2)
Parabolantenner mv kan ikke settes opp av den enkelte seksjonseier uten styrets skriftlige godkjennelse, forutsatt at kommunens eventuelle samtykke er gitt, dersom dette er påkrevd

11-3 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler

Vedtatt i ordinært sameiermøte 4.mars 2014, revidert i ordinært sameiermøte 7.mars 2019

Innhold

Innhold

§ 1. Formål **2**
§ 2. Virkeområde **2**
§ 3. Generelt **2**
§ 4. Renhold, orden og vedlikehold **2**
§ 5. Dyrehold **5**
§ 6. Støy **6**
§ 7. Montering av utvendig levegg, persienner eller markiser **6**
§ 8. Forsikring **7**
§ 9. Skade, feil, mangler eller mislighold – uttrykning brann **7**
§10.Dispensasjoner, ikrafttreden **7**
Vedlegg: Legitimasjon ved bestilling av nøkler for seksjonseier **8**
1. Legitimering av privatpersoner 8
2. Godkjente legitimasjonsdokumenter 8
3. Instanser som bekrefter legitimasjon 8
4. Legitimering av selskap 8
5. Bekreftet legitimasjon sendes til 8

§ 1. Formål

Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtatte vedtekter av 4. Juni 2009, revidert 4. mars 2014, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinn- trykk.

§ 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle hus- standsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel.

Fellesbetegnelsen ***beboere*** benyttes i dette regelverket.

§ 3. Generelt

Seksjonseierne plikter å sette seg inn i vedtektene av 24.april 2011 og i gjeldende husordensreg- ler. Seksjonseierne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i disse regle- ne ved utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.

Beboer(e) som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass.

Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til enhver tid gjeldende norske lover og forskrifter.

§ 4. Renhold, orden og vedlikehold

§ 4.1. Leiligheten

Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektenes å sørge for forsvarlig indre vedli- kehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdør(er).

Leilighetene skal holdes oppvarmet slik at vann og avløp i leiligheten ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

Nøkler og adressendring

Hvis beboer har behov for ny/flere nøkler eller endrer adresse må seksjonseier ta kontakt med sameiets forretningsfører.

- Obos Eiendomsforvaltning AS, ved forvaltningskonsulent Ali Sheikh Munir, T: 22991844/ M: 93420183 eller epost ajay.paul.singh@obos.no

- Alle henvendelser til forretningsfører må være skriftelige i tillegg til at seksjonseier må legitimere seg iht gjeldende krav (vedlegg; Legitimering Nøkler)

  Henvendelsen merkes med sameiets navn, leilighetsnummer, LÅSPLAN DP 63002 for boligseksjoner eller Låsplan DPLF 013 for næringsseksjoner(utleie parkeringsplass).

- Seksjonseier mottar faktura for bestilte nøkler – husk og informer om fakturaadresse.

§ 4.2. Balkonger, takterrasser, uteareal og /hageareal

Det er ikke tillatt å henge opp eller sette fra seg gjenstander som kan falle ned eller være til sje- nanse for andre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket.

Seksjonseiere med takterrasser plikter å utvise aktsomhet i forbindelse med oppbevaring av alle gjenstander herunder hagemøbler på egen takterrasse. Seksjonseier plikter å påse at alle løse gjenstander er forsvarlig sikret til enhver tid, slik at disse ikke kan falle ned å påføre skade.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Det er ikke tillatt å montere utvendige parabolantenner eller andre frittstående antenner.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboe- re. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet ved slike aktiviteter. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt.

Kullgrill og utepeis og annen åpen flamme er ikke tillatt.

- **Felles takterrasse, oppbevaring, grilling og bruk**
  - Det er ikke tillatt å reservere takterassen eller oppbevare møbler/gjennstander over natten.
  - Det er kun tillatt bruk av gassgrill ikke annen åpen flamme
  - Bruk av engangsgrill ikke tillatt

§ 4.3. Oppgang/trapperom, heis, vestibyle og garasjer

Innvendige fellesarealer skal normalt holdes fri for private gjenstander.

Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer ytterdørene til garasjen. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på porttelefon/dørtelefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Postkasseskilt

- Postkasseskilt skal ha standard utforming. Postkasseskilt bestilles fra leverandør utvalgt av styret og betales av den enkelte seksjonseier.

- ***Leverandør av postkasseskilt:*** ***trond@skiltservice.com***

  Husk å opplyse om utforming av skiltet etter mal fra Sameiet Fredensborgveien 43-47

  Seksjonseier plikter å benytte riktig skilt. Styret ilegger et administrajonsgebyr på kr 500,- dersom riktig skilt ikke er benyttet etter skriftlig varsel på 30 dager.

Navneskilt

- Navneskilt på inngangsdør til leiligheten bør plasseres ved ringeklokke.

Klistrelapper som postkasseskilt eller navneskilt godtas kun i en overgangsperio- de på 3 uker fra innflytting.

Skilt i garasjeanlegg

- Det er ikke adgang til å sette opp egne skilt i direkte tilknytning til den garasje bebo- er/seksjonseier eier. Sameiet har felles utforming av skilt.

§ 4.4. Renovasjon

Egenandel

- Gebyr for gjennsatt skrot og møbler faktureres seksjonseier med kr 2.000 uten varsel. Dokumentasjon vil bli forelagt sammen med fakturaen. Skilt i oppgangene og i garasjen.

Avfall skal legges direkte i containere utenfor Fredensborgveien 45. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som knytes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer, vestibyle eller garasjeanlegg.

§ 4.5. Boder

Beboerne plikter å holde sine egne netting-boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, jf. § 3 *Generelt*.

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs.

Oppbevaring av sykler skal være på anvist plass for sykler eller i beboers egen bod.

§ 4.6. Garasjeanlegg

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal bruke- ren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle mid- ler, skal styret varsles.

Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll eller nøkkel. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. Vær oppmerksom på at tyver er svært interessert i å skaffe seg slike fjernkontroller, og oppbevaring av fjernkontrol- len må skje med tanke på dette. Oppbevar derfor ikke fjernkontroll i bilen mens den står i gara- sjeanlegget.

All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere. Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i

garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

Portåpner til garasje

Hvis portåpneren slutter å fungere foreslår leverandør Port Innlandet AS (T: 6252 0209) følgende:

1. Forsøk først med å bytte batteri, Lithium Cell 3V CR2032

2. Hvis problemet fortsatt er der så send

   håndsenderen/portåpneren til: Port Innlandet AS
   Postboks 4022
   2306 Hamar
   Merkes med navn, seksjonsnr. leilighets nr. returadresse osv.

3. Port Innlandet sjekker denne for feil. Må den byttes så sender vi en ny og koder den opp på følgen- de måte:

   - Kontaktperson er Rune Haugom M: 90120209
   - Avtal tid der du eller en annen person kan gå til garasjeporten for å følge hans instrukser for å mauelt styre garasjeporten.

Adgang til montering av ladestasjon

Det er adgang til å montere egen ladestasjon til eget privat bruk under forutsetting om at avtale er inngått med sameiet. Det er sameiet som bestemmer hvilken installatør som skal benyttes.

§ 4.7. Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, veier og parkeringsplasser ikke skades.

§ 4.8 Parkering.

Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område.

§ 4.9 Parkeringshåndheving privat grunn

Det er ikke adgang til å inngå egen avtale med eksternt selskap om kontroll og parkeringshånd- heving av den/de parkeringsplassene beboer/seksjonseier disponerer uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Sameiet har inngått avtale som kan benyttes for egen regning. Sameiet er ikke part i eventuelle tvister og det kan heller ikke kreves økonomisk dekning for utgifter fra sameiet.

Det er tillatt for seksjonseier med garasjeplass å bestille borttauing på eget økonomisk ansvar. Kontakt P-Service AS t: 41255384 iht. utvendig skilt. Det er ikke tillatt å ilegge parkeringsbot for seksjonseier med garasjeplass.

§ 5. Dyrehold

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn.

Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets

grunn. Bruk alltid pose ved lufting av husdyr på fellesarealene.

Det er båndtvang på sameiets grunn. Sameiet har vakthold med hund og eier er selv ansvarlig dersom hunden ikke er i bånd.

§ 6. Støy

§ 6.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy.

Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero.

Det skal være nattero fra klokka 23:00 til 07:00 på hverdager, og i helgen og offentlige høytidsdager fram til klokka 10:00.

Sameiet har Vakthold med Hund regelmessig hvert døgn. Vaktholdet er forsterket i utsatte peri- oder til påske, sommer og jul. Det er avtalt at de kan tilkalles ved husbråk/uro etter kl 23,00. Utrykningskostnaden belastes seksjonseier som utrykningen gjelder med ca. kr 1.500.

VAKTTELEFON 02580 – NOKAS AS

§ 6.2. Musikkøving

Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel)og høytalere må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg.

Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero og bør begrenses så langt som mulig etter klokka 19:00.

§ 6.3. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager, søndager og offentlige høytidsdager. Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrel- sen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 7. Montering av utvendig levegg, persienner eller markiser

Montering av utvendige persienner eller markiser krever styrets tillatelse. Styret vil basert på innkomne forespørsler innhente tilbud fra leverandører og undersøke om dette krever godkjen- nelse fra kommunen som fasadeendring. Deretter vil sameiet gå inn for en farge og en design fra en utvalgt leverandør.

Solskjerming

- All solskjerming, både levegger, vinduspersienner og terrassemarkiser skal ha standard utforming, ensfarget duk og terassemarkiser skal ha ”nese”i front uten ”tunger”. All sol- skjerming bestilles fra leveradør utvalgt av styret og betales av den enkelte seksjonseier.

- ***Leverandør av solskjerming:*** ***www.celcius.no***

  kundeservice@celcius.no ***Fargekode: M654 Grey***

  - Levegg type Siro med høyde 120cm eller 150 cm. Terrasser mot gårdsrom tilla- tes med høyde 180 cm.
  - Vinduspersienner type Celius 85MM
  - Terrassemarkise type Altea Vipp m/aluminiumstak

  Husk å opplyse om utforming av solskjerming etter mal fra ES Fredensborgveien 43, 45, 47

§ 8. Forsikring

Sameiets forsikring dekker ikke beboernes innbo. Sameiet anbefaler seksjonseierne å tegne egen innboforsikring. sameiets forsikring er i If Skadeforsikring, polisenr SP0001817027.1.4.

§ 8.1 Egenandel

Dersom sameiets forsikring benyttes i forbindelse med skade hos beboer/ seksjonseier vil sek- sjonseier bli fakturert 100% av sameiets egenandel.

§ 9. Skade, feil, mangler eller mislighold – uttrykning brann

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes sek- sjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 9.1 Egenandel brannutrykning

Ved utløsning av brannalarm med påfølgende utrykning til beboer/ seksjonseier vil seksjonseier bli fakturert 100% av sameiets fakturakrav fra Oslo kommune, Brann- og redningsetaten.

§10.Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

Disse Husordensreglene trer i kraft 7. mars 2019, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets Sameiermøte.

Vedlegg: Legitimasjon ved bestilling av nøkler for seksjonseier

1. Legitimering av privatpersoner

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 43, 45, 47 følger kravene i hvitvaskingsloven knyttet til legitimering av seksjonseiere ved bestilling av nye nøkler. Seksjonseier må derfor sende en klar og tydelig bekreftet kopi av sin legitimasjon til sameiets forretningsfører.

2. Godkjente legitimasjonsdokumenter

- Gyldig pass (herunder nødpass)
- Gyldig bankkort med bilde (norsk) m/utløpsdato fram i tid
- Førerkort - original og duplikat (førerkort utstedt etter 1998)
- Forsvarsdepartementets ID-kort (må inneholde fødselsnummer)
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området.

(Se for øvrig Rundskriv 8 /2009 fra Kredittilsynet, 2.5.2 vedr. asylsøkerbevis, reisebevis for utlendinger og utlendingspass).

Den endelige vurderingen av hvorvidt legitimasjonen identifiserer seksjonseier på en sikker måte vil alltid måtte foretas av den rapporteringspliktige som er sameiets forretningsfører.

3. Instanser som bekrefter legitimasjon

- Domstoler, politi, kommunale og statlige etater
- Enheter, virksomheter og personer med konsesjon, bevilling eller tillatelse og underlagt offentlig tilsyn.

Eksempler er banker og andre finansinstitusjoner, eiendomsmeglere, advokater mv.

Kopien av legitimasjonen må være helt tydelig og lesbar og inneholde følgende:

- ”Rett kopi” stempel
- Stempel med navnet på instansen som bekreftet kopien
- Navnet til vedkommende i blokkbokstaver (dersom dette ikke står i firmastempelet).
- Signatur til vedkommende som bekreftet kopien
- Dato for bekreftelsen

Vi gjør oppmerksom på at ikke alle disse instansene har noen plikt til å utføre denne tjenesten for deg.

4. Legitimering av selskap

For selskap er godkjent legitimasjon original firmaattest som ikke er eldre enn tre måneder. I tillegg til firmaattest må det også sendes bekreftet kopi av legitimasjonen til den/de i selskapet som er berettiget til å binde selskapet (Se legitimering av privatpersoner).

5. Bekreftet legitimasjon sendes til

Forretningsfører:

POST:	**SKANNET:**
Obos Eiendomsforvaltning AS	Epost: ajay.paul.singh@obos.no
v/ Ajay Singh Forvaltningskonsulent	Låsplan DP 63002 for boligseksjoner
Tlf:22 86 83 13 Hammersborg Torg 1| Pb.6668, St.Olavs plass, 0129 Oslo	Låsplan DPLF 013 for næringseksjoner

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Berge Kurud
FREDENSBORGVEIEN 43

Dato: 08.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516713
8676653

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 399

Vi viser til bestilling av 20250808 for FREDENSBORGVEIEN 43.

GNR. 208 BNR. 399

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.09.1938.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2338 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

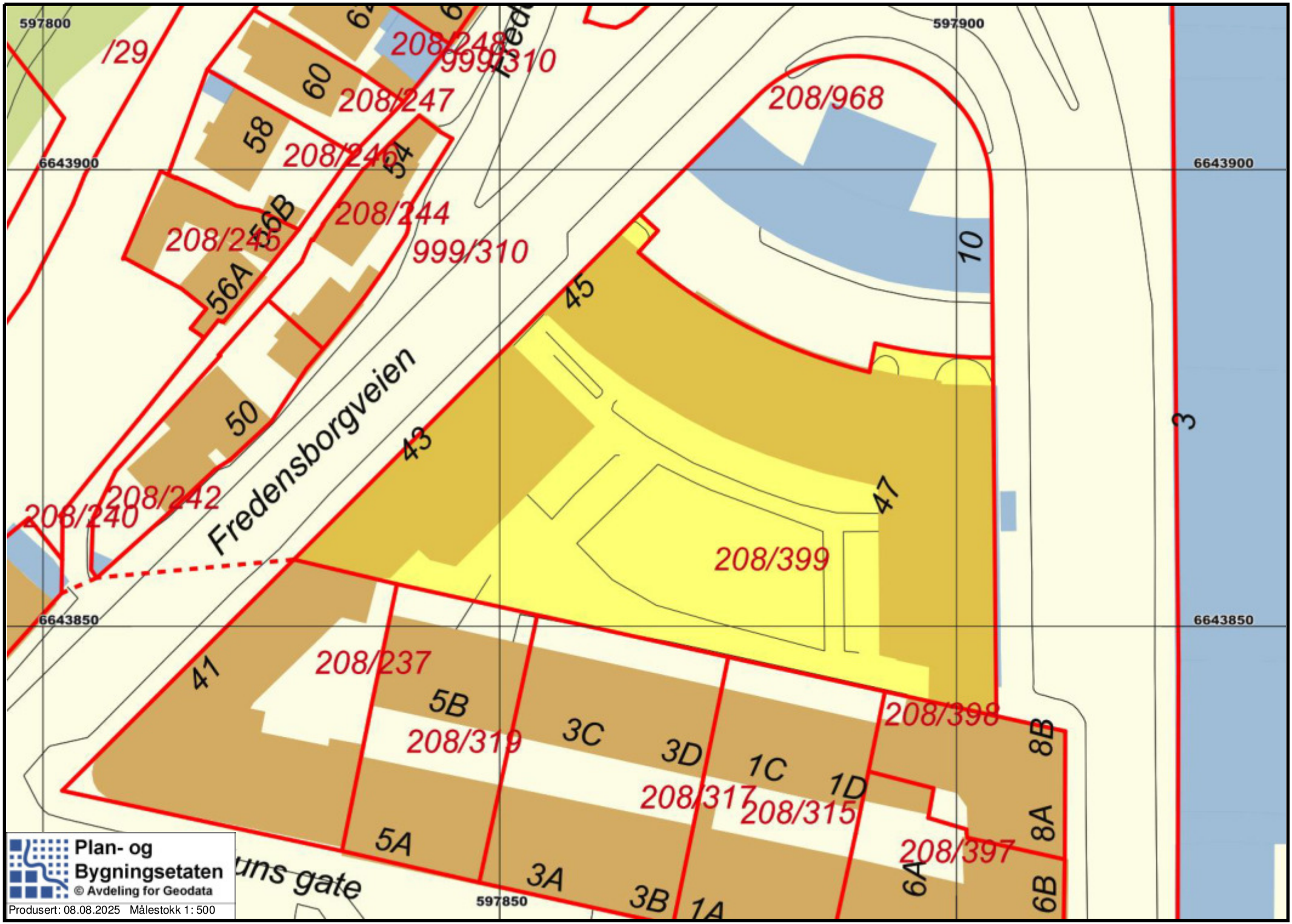
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


597800
597900
6643900
6643850
/29
60
58
54
56B
56A
50
45
43
41
10
3
47
208/968
208/247
208/246
208/244
208/245
208/242
208/240
208/399
208/237
208/319
208/317
208/315
208/398
208/397
999/310
Fredensborgveien
5B
3C
3D
1C
1D
5A
3A
3B
1A
6A
8B
8A
6B
597850
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.08.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

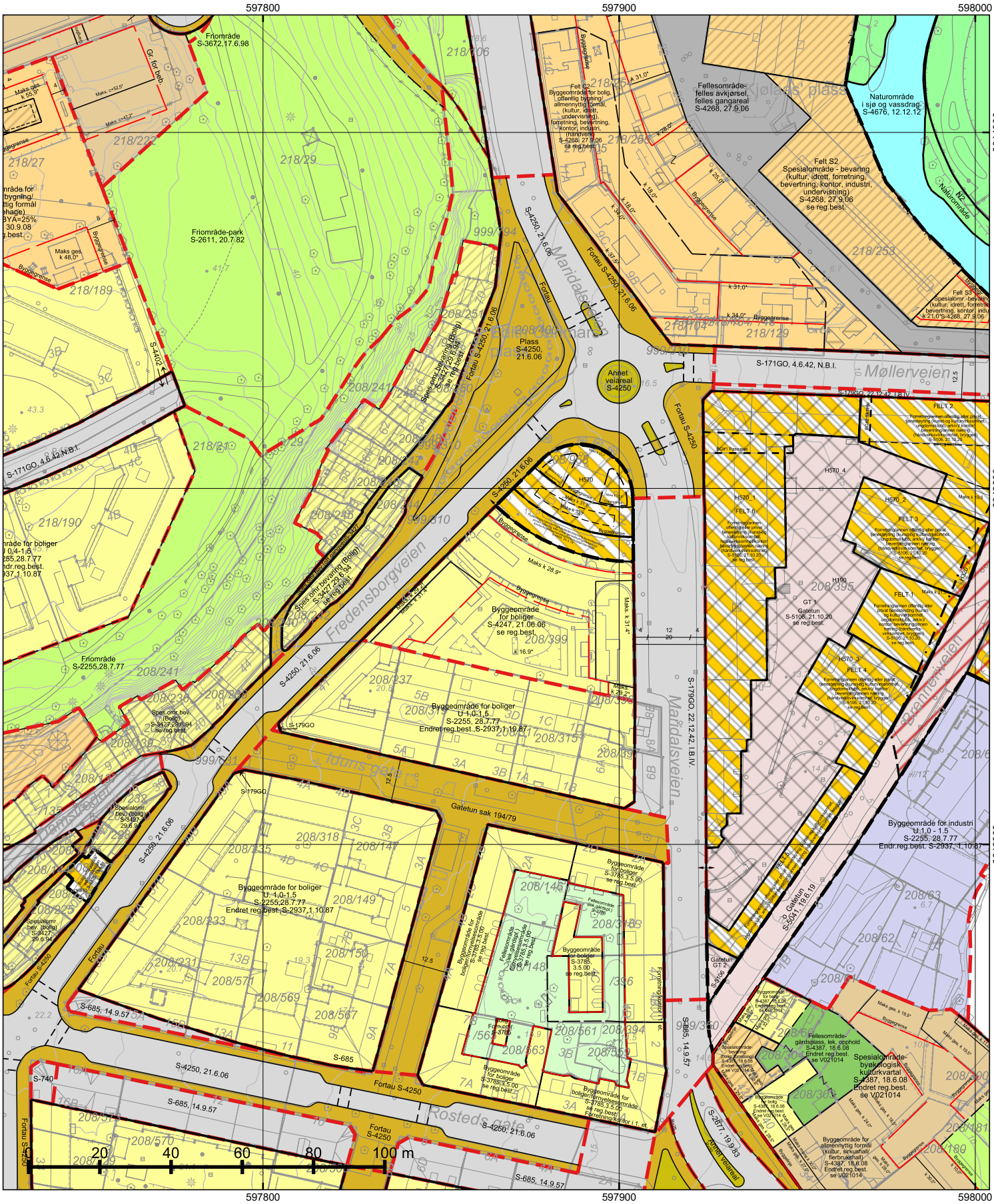
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

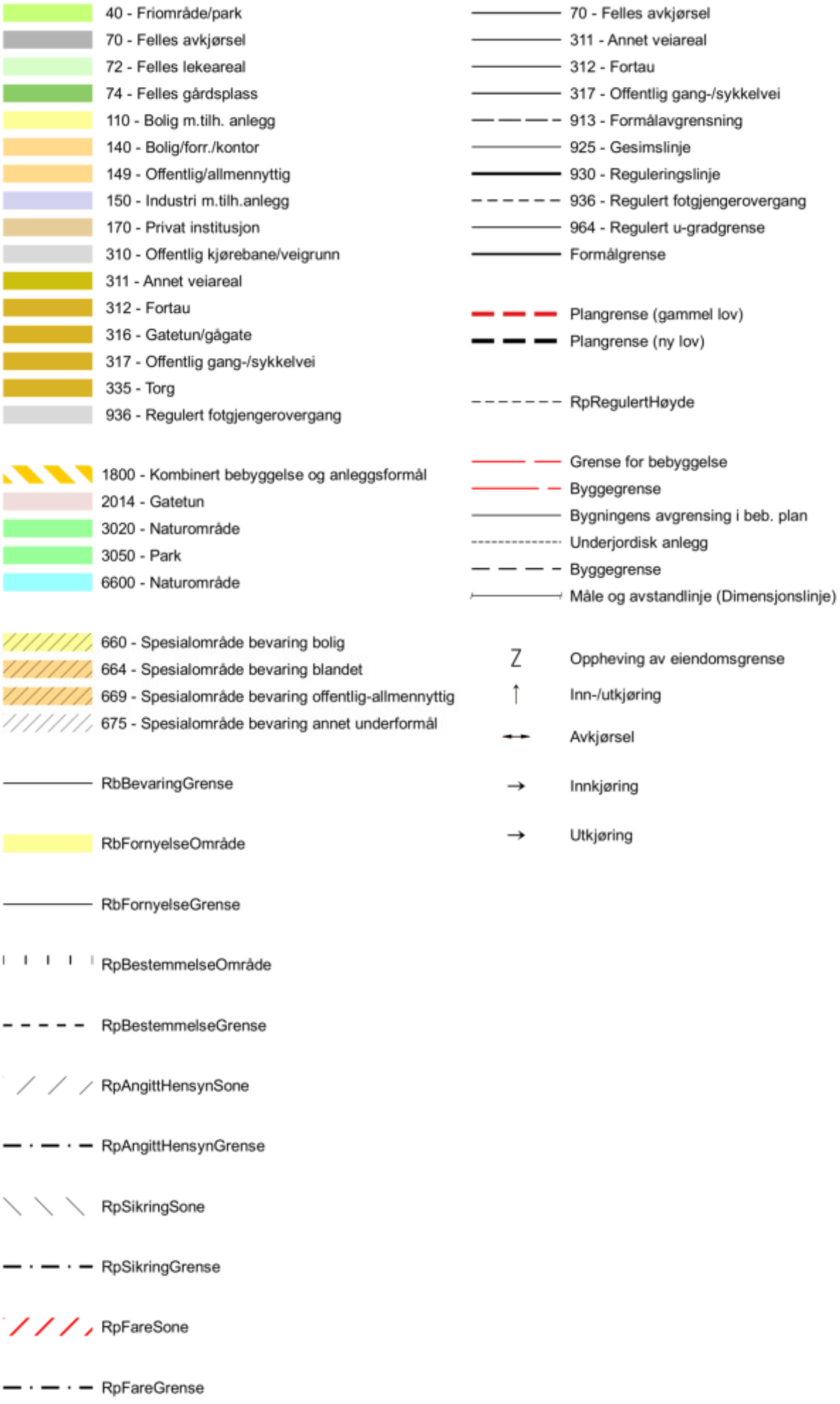
PlottID/Best.nr: 146597/ 86516713
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636
Adresse: FREDENSBORGVEIEN 43
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/399

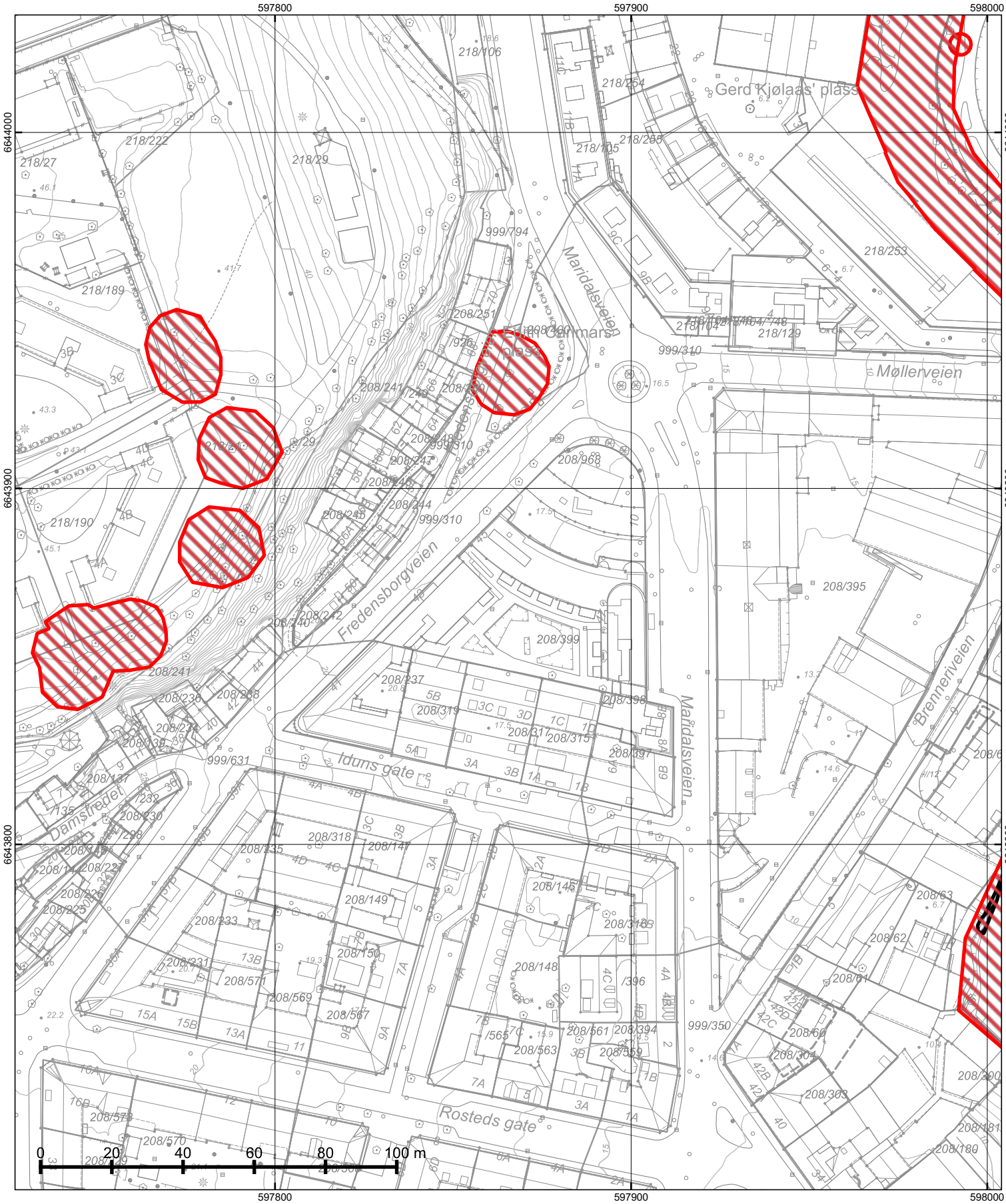
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


597800
597900
598000
6644000
6643900
6643800
Friområde
S-3672,17.6.98
Friområde-park
S-2611, 20.7.82
Friområde
S-2255,28.7.77
Fellesområde-
felles avkjørsel,
felles gangareal
S-4268, 27.9.06
Naturområde
i sjø og vassdrag
S-4676, 12.12.12
Felt S2
Spesialområde - bevaring
(kultur, idrett, forretning,
bevertning, kontor, industri,
undervisning)
S-4268, 27.9.06
se reg.best.
Felt C2
Byggeområder for bolig,
sentrumsnær bebyggelse,
allmennyttig formål,
(kultur, idrett,
undervisning),
forretning, bevertning,
kontor, industri,
håndverksvirksomhet
S-4268, 27.9.06
se reg.best.
Felt S3
Spesialområde - bevaring
(kultur, idrett, forretning,
bevertning, kontor, industri,
undervisning)
S-4268, 27.9.06
Annet veiareal
S-4250
Plass
S-4250,
21.6.06
Byggeområde
for boliger
S-4247, 21.06.06
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U-1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U-1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde
for boliger
S-3785, 3.5.00
se reg.best.
Byggeområde for industri
U-1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for
allmennyttig formål
(kultur, sirkustelt,
fierbrukshall)
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best.
se V021014
Fellesområde-
gårdsplass, lek, opphold
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best.
se V021014
Spesialområde-
byøkologisk
kulturkvartal
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best.
se V021014
Spes.omr.bev.
(bolig)
S-3427,
29.6.94
Spes.omr bevaring (Bolig)
S-3427,29.6.94
se reg.best.
Spes.omr bevaring (Bolig)
S-3427,29.6.94
se reg.best.
Gr. for beb.
Maks ges. k 55.9°
Maks gesims k 48.0°
Maks gesims k 52.0°
Maks gesims k 41.2°
Byggegrense
Maks gesims k 31.0°
Maks gesims k 28.0°
Maks gesims k 25.0°
Maks gesims k 18.0°
Maks gesims k 34.0°
Maks gesims k 37.8°
Maks gesims k 28.9°
Maks gesims k 31.4°
Maks gesims k 16.9°
Maks gesims k 29.2°
Maks gesims k 31.4°
Maks gesims k 31.0°
Maks gesims k 24.0°
Maks gesims k 19.5°
Maks gesims k 30.0°
Maks gesims k 21.0°
Maks gesims k 19.6°
Maks gesims k 21.0°
Maks gesims k 19.6°
Maks gesims k 19.6°
Maks gesims k 19.6

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

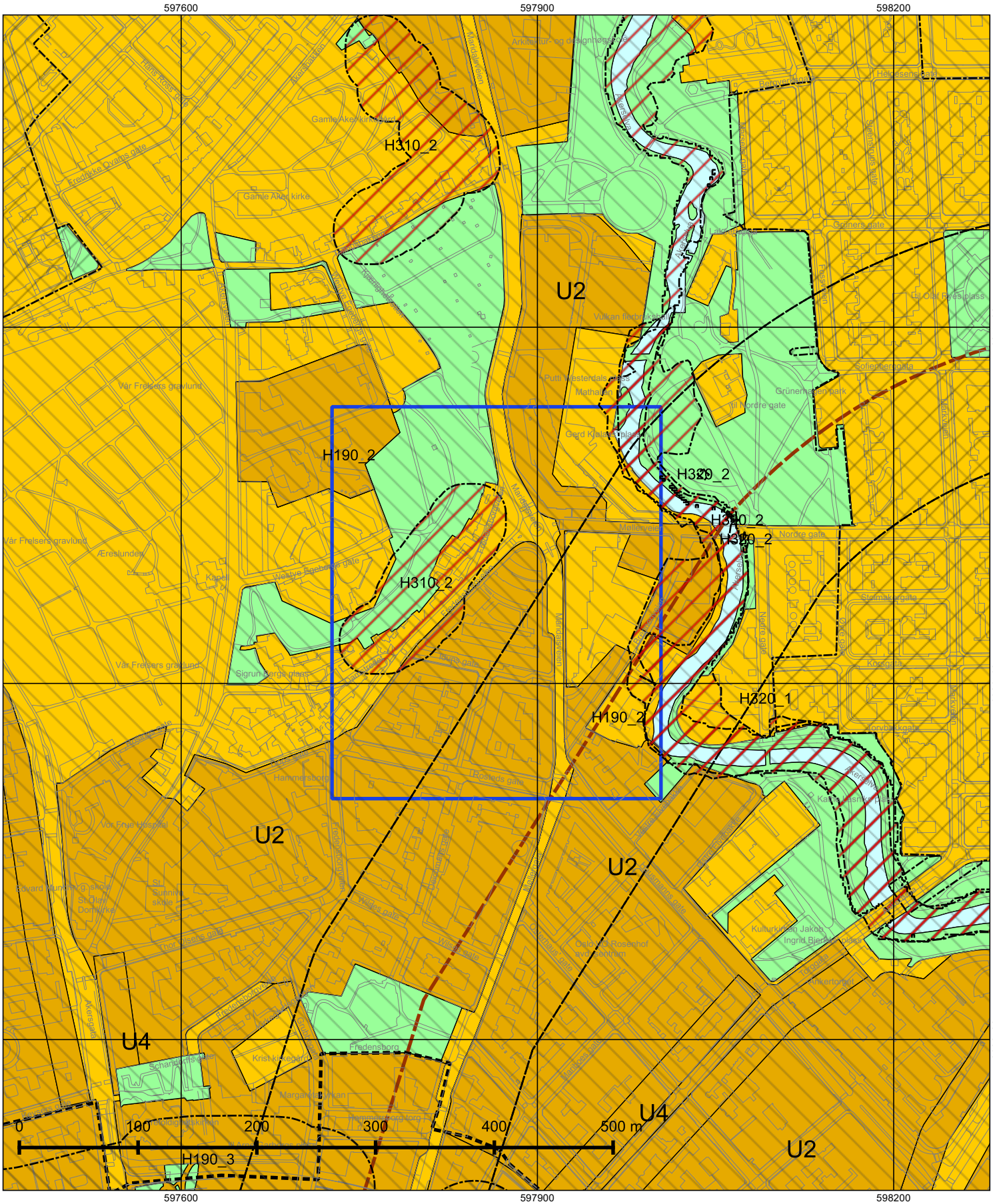
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146597/ 86516713
Adresse: FREDENSBORGVEIEN 43
Gnr/Bnr: 208/399

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146597/86516713
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636

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



Oslo

S-4247

MARIDALSVEIEN 10. Endret regulering med reguleringsbestemmelser for gnr. 208, bnr.399

Vedtaksdato: 21.06.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200401325

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200401325

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIDALSVEIEN 10, GNR 208 BNR 399

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3- 200401325 og datert 18.03.2005, revidert 09.01.2006.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for kontor, forretning, bensinstasjon
- spesialområde bevaring av bygning (kontor, forretning, bensinstasjon).

§ 3. Utnyttelse
Tillatt bruksareal for boligområdet skal ikke overstige T-BRA = 4860 m^2.
Bruksareal hvor himling ligger mer enn 1,5 m over terreng skal medregnes i T-BRA.
Etasje under dette anses som etasje under terreng og skal ikke medregnes i T-BRA.
Det tillates innpasset boliger i kontor, forretning, bensinstasjonsbygget.
Det tillates forretning, bevertning og andre publikumsrettede funksjoner i 1.etasje mot Maridalsveien og mot gangforbindelsen mellom byggeområdene.
Vaskehall for bensinstasjonen tillates oppført innenfor byggeområde for boliger.

§ 4. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres i reguleringslinje mot gate og innenfor de viste byggegrenser og kotehøyder som angitt på plankartet.
Det tillates takterrasser med nødvendig sikkerhetsgjerde.
Det tillates heisoppbygg, trapperom og nødvendige tekniske installasjoner inntil maks 1,5 m over maks gesimshøyde.

§ 5. Utforming
Ny bebyggelse innenfor planområdet skal gis en helhetlig arkitektonisk utforming.
Tak med tekniske anlegg som heismaskin, ventilasjon og liknende skal gis en helhetlig utforming som del av bebyggelsen. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

Tilbaketrukne toppetasjer mot Maridalsveien og Fredensborgveien samt mellombygg mot eksisterende bygninger i Maridalsveien 8 og Fredensborgveien 41 B skal utføres i lette materialer.

1-roms leiligheter tillates ikke. Minst 2/3 av boligene skal ha vindu mot gårdsrom.
Balkonger mot gårdsrom tillates utover byggegrensen. Balkonger mot støyutsatt gate kan bygges inn med glass.

Mot Fredensborgveien skal det være min. 5,0 m avstand mellom de nye bygningene. Åpningen kan ha støyskjerming av glass i 1.etasje.
1.etasje mot gavlfasaden på Maridalsveien 8 skal utformes slik at nødkjøring for brann- og utrykningskjøretøyer kan skje via rampe til det indre gårdsrom.

§ 6. Spesialområde bevaring
Bygningen tillates ombygd og/eller modernisert bare under forutsetning av at originale bygningsdeler bevares og at hovedelementene i eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til det opprinnelige utseende. Søknad om eksteriørmessige endringer skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Dersom bygningen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av et nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall.

§ 7. Avkjørsel
Avkjørsel til parkeringskjeller og vaskehall skal skje fra Maridalsveien og Fredensborgveien syd for kontor-/forretningsbygget som vist med piler på plankartet.
Avkjørsel til bensinstasjonen skal skje fra Maridalsveien og Fredensborgveien nord og syd for kontor-/forretningsbygget som vist med piler på reguleringskartet.

§ 8. Parkering

Parkering skal anordnes i parkeringskjeller etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
Det tillates inntil 10 parkeringsplasser på terreng for bensinstasjonen. Innenfor areal for bensinstasjonen utgjør dette et maks areal på 110 m^2.
Minst 5 % av p-plassene skal være tilpasset funksjonshemmede.

§ 9. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det sendes inn detaljert utomhusplan i mål 1:200 som skal vise avkjørsler, bensintankområdet, bilparkering, sykkelparkering, oppholdsarealer, lekearealer, beplantning, søppelstativer, etc. Planen skal vise tilgjengelighet for funksjonshemmede.
Det skal opparbeides en gangforbindelse langs boligbebyggelsens nordfasade mellom Maridalsveien og Fredensborgveien. Denne skal være tilgjengelig for allmennheten.
Det skal vises plan for håndtering av overvann.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen.

§ 10. Uteoppholdsareal

Boligene skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) inkludert balkonger og terrasser tilsvarende 25 m^2 pr bolig, der minimum 50 % av MUA skal være felles uteareal i gårdsrom. Det skal sikres tilstrekkelig jorddekke for etablering av grøntanlegg.
Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 11. Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for tiltak og tilhørende uteareal.

§ 12. Forurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

Vibrasjonsforhold i grunnen skal være kontrollert og evt. tiltak beskrevet før rammetillatelse gis.

Det skal gjennomføres målinger av benzen i lufta rundt bensinstasjonsbygningen før rammetillatelse gis. Viser målingene konsentrasjoner av benzen tilsvarende Sweco Grøners datagrunnlag i rapport datert 09.02.2005 eller verre, skal det etableres avsugningsanlegg for bensindamp syd for stasjonsbygningen.

FERDIGATTEST OG BYGGETEGNING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Make arkitekter AS
Maridalsvn. 10
0178 OSLO
make@make.no

Dato: 01 DES. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200700146-80 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne-Lise Bye | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 10	Eiendom:	208/399/0/0
Tiltakshaver:	Maridalsveien Boligutvikling AS v/Profier AS	Adresse:	Erteløkka 7, 1384 ASKER
Søker:	Make arkitekter AS	Adresse:	Maridalsvn. 10, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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

Edina Midzic
enhetsleder

Anne-Lise Bye
saksbehandler

Kopi til:
Maridalsveien Boligutvikling AS v/Profier AS, Erteløkka 7, 1384 ASKER, gunnestad@profier.no



				P	Tegninger oppdatert	28.08.08 HBB	H	Iht IPRO-møte av 08.10.07, revideringer alle plan/snitt osv.	10.10.07 HBB
				O	Just. vinduer, betegnelse V20,V13,V23,V24, rev leil. A3.01,B3.11, just. trapp	21.02.08 HBB	G	Justert plan 1U & 2U, boder, areal Stortinget, rom u bygg A	01.10.07 HBB
				N	Yttervegg trapperom, just leil.	05.02.08 HBB	F	Justert bærevegger, snitt, justert plan 1U & 2U, boder	21.09.07 HBB
				M	Inntegnet VV/S-sikap, rev innreding badwc,rev trapperomsider	22.01.08 HBB	E	Akse system justert/yttervegg & innervegger justert alle plan	26.09.07 HBB
				L	Just. alle innervegger/ bredder sandwich vegger.	17.12.07 HBB	D	Rev. plan 1U & 2U iht.PRO møte 29.07.07	02.07.07 HBB
				K	Flytet vindu akse A, justert vindus størrelse akse 7, pois, bad, kjøkken	22.11.07 HBB	C	Div. justeringer	28.06.07 HBB
				J	Justert løfteboard, samt rettet buede akser	12.11.07 HBB	B	Justert nedkjølings rampe/ leil. B1.07	16.02.07 HBB
Q	Div. mindre just. leiligheter/ dører alle plan	30.10.2008 HBB		I	Tegningsutsendelse	18.10.07 HBB	A	Justert rampe/ leil. B21	31.01.07 HBB
-	Revisjon	Dato/ sign:		-	Revisjon	Dato/ sign:	-	Revisjon	Dato/ sign:

Maridalsveien 10/ Profier AS
G.nr. 208 B.nr. 399

Plan 3

Rammesøknad / Oslo Kommune

Prosjekt nr. 206 | Tegn. nr. A11.3

MÅL 1:100 | Revisjon: Q

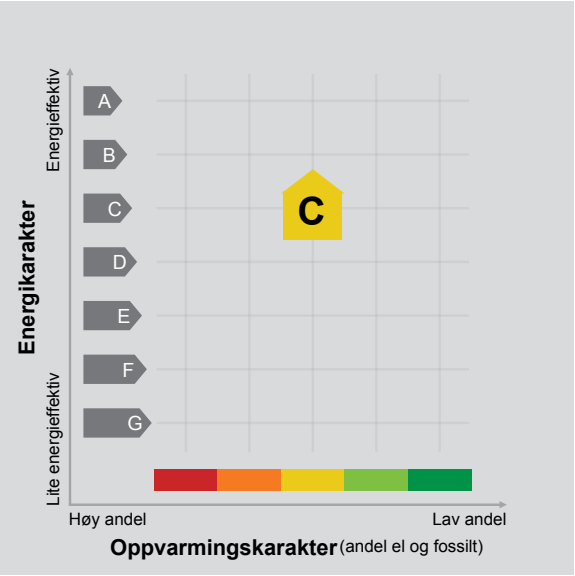
Tegn/ Kont. 01.11.06 HBB | Tegn/ Kont. Yasir 06.10.2008 HBB

MAKE
ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 10
0178 OSLO
Tel: +47 22 99 33 40
FAX: +47 22 99 33 49
Org.nr. 981823901

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Fredensborgveien 43
Postnummer	0177
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	399
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81837465
Bruksenhetsnummer	H0307
Merkenummer	Energiattest-2025-153000
Dato	09.08.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar 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	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

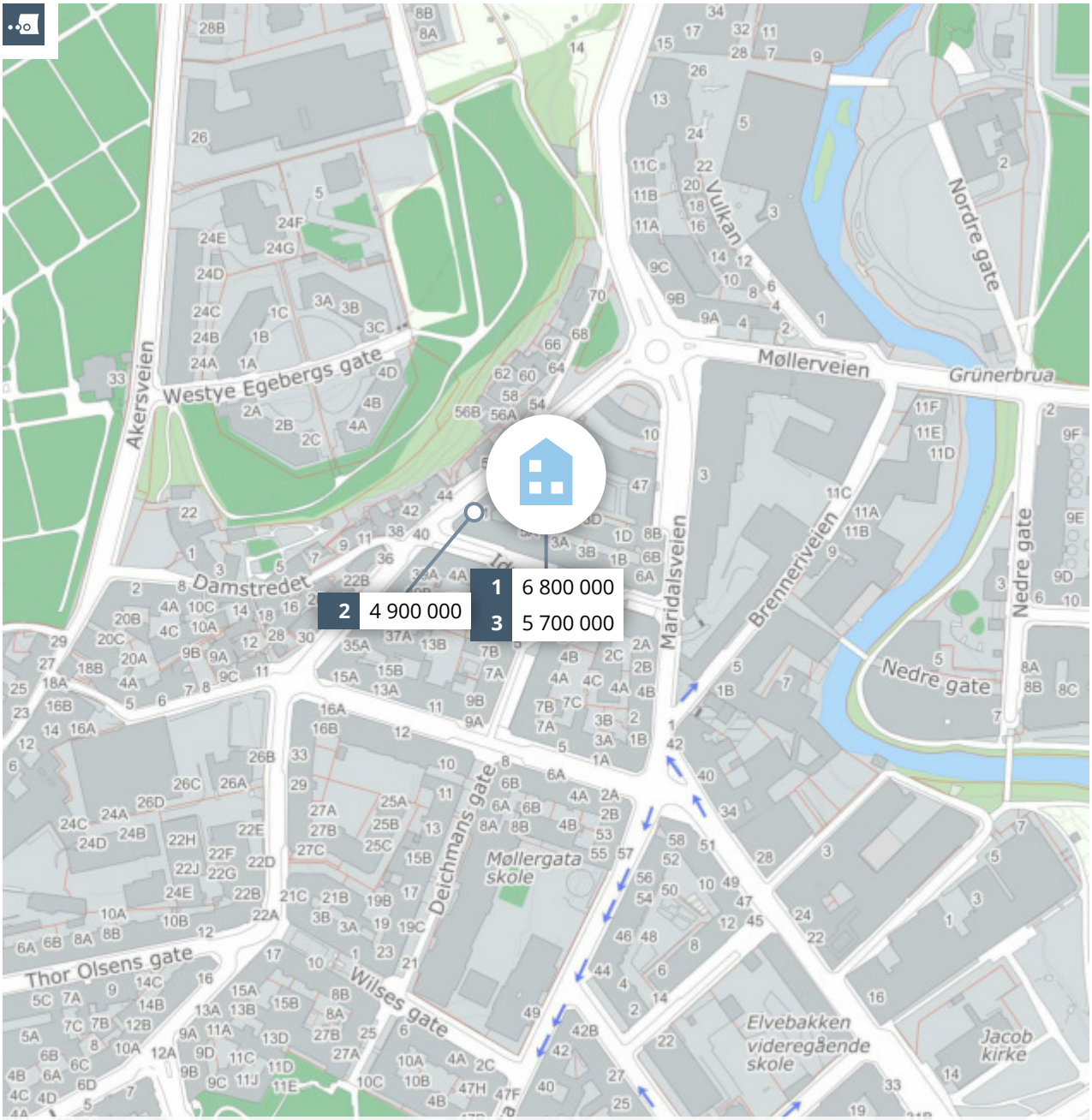
Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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 16: 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.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FREDENSBORGVEIEN 43

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 17.08.2025

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: Maren Berge Kurud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fredensborgveien 43, 0177 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 208 BNR 399 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 7

Verdivurdert til

4 900 000

-	4 900 000	119 512
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	5 m²	0 m²	9 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	3 233
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fredensborgveien 43 41 m² 2009 5. etg 1 sov	26.05.2025	6 800 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**165 854**
2 Fredensborgveien 41 36 m² 2003 3. etg 1 sov	28.07.2025	4 550 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**136 111**
3 Fredensborgveien 43 41 m² 2009 4. etg 1 sov	26.05.2025	5 700 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**139 024**

Nyere & flott 2-roms med balkong i et supersentralt og stille område på Fredensborg. Leiligheten vender i sin helhet mot stille bakgård. Bygget sto ferdig i 2009, og leiligheten ble modernisert i 2020. Nydelig takterrasse med kveldssol!
•Herlig balkong med morgen- og formiddagssol
•Parkettgulv fra 2020
•Gasspeis + gassuttak på balkongen
•Fyring & v.v inkl.
•Lekkert bad med opplegg for vaskemaskin
•Godt med skapplass og lagring i kjellerbod på 5 kvm
•Driftig sameie
•Lave f.utg og strømkostn.

Ledig p-plass for leie i garasjeanlegget under bygget.

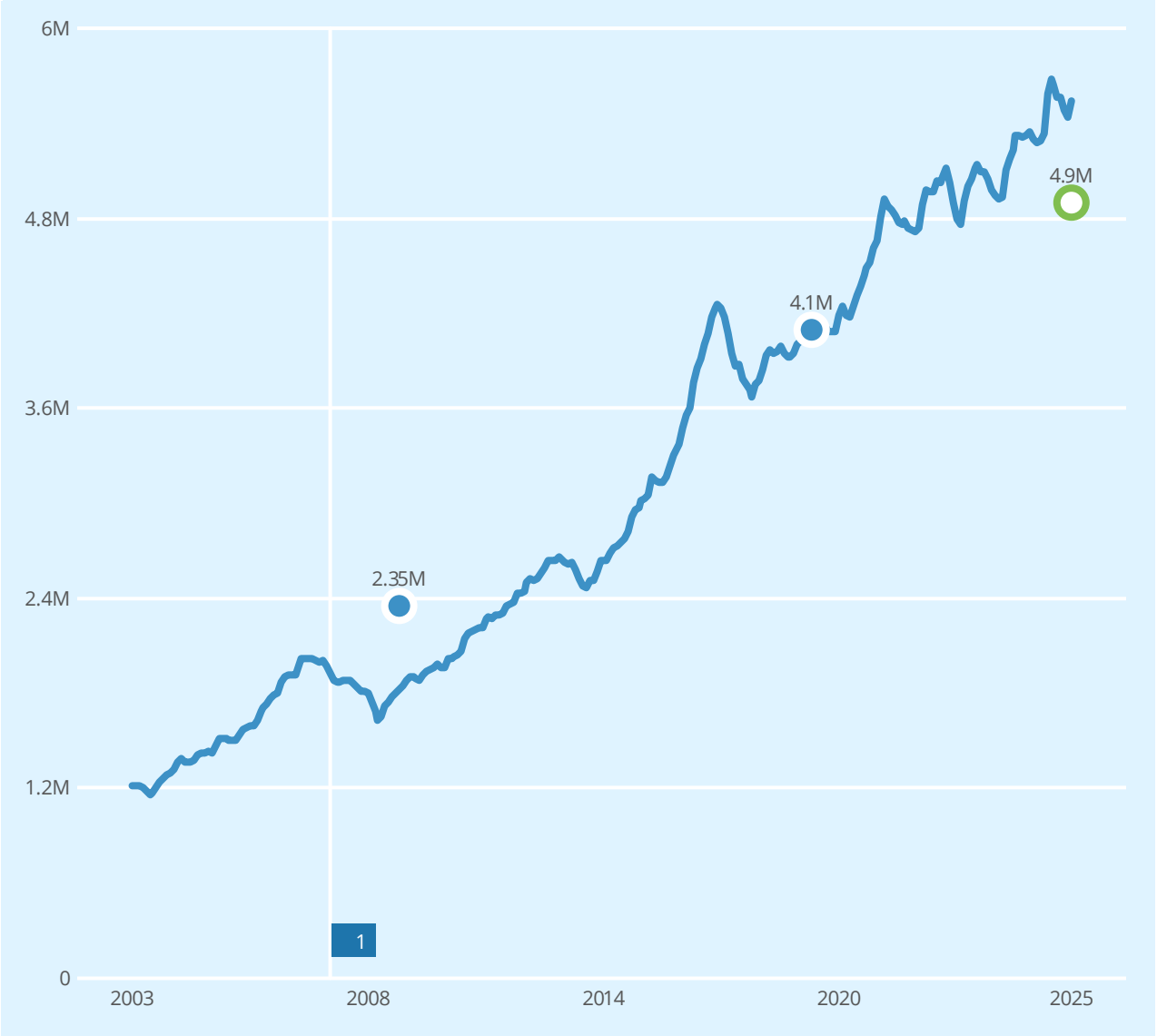
Supersentral og stille beliggenhet med bylivet og det man ellers trenger i hverdagen rett utenfor! 5 min gange til Grünerløkka, Torggata, Alexander Kiellands plass og sentrum for øvrig. Flere busser rett rundt hjørnet som tar deg til marka eller mot sentrum.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.05.2019	24.05.2019	16.07.2019	3 790 000	4 100 000	0	4 100 000	2
31.08.2009		31.08.2009	-	2 190 000	-	2 190 000	3
12.06.2009		16.06.2009	2 190 000	2 350 000	-	2 350 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Denne har ikke parkering, siste salgene i bygget har hatt parkering

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

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 7 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
6 702 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 7 grunnkrets siste 3 mnd

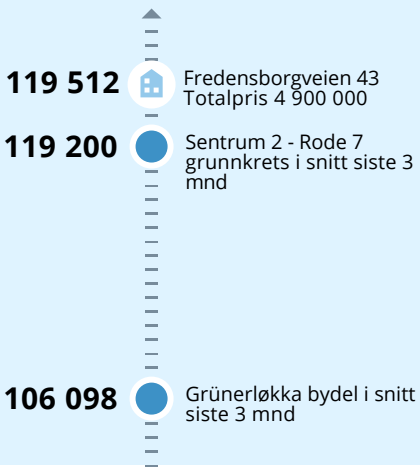
17
leiligheter solgt

5.4M
5.2M
5 185 000 Salgspris i snitt
5 077 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



PRODUKTARK BKF TRYG

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

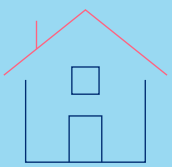
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

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 43
Gnr. 208 Bnr. 399 Snr. 14 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0291

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Maren Berge Kurud

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 95 33 70 37

E-post: marenberge.kurud@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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