PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

FREDENSBORGVEIEN 9
C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fredensborgveien 9 C, 0177 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 207

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26025 **Eiendomsverdi ref nr:** AC2002

Autorisert foretak: M-Takst AS

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.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takplater. Bygningen er oppført over 5 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angåede oppussing og vedlikehold:
I leiligheten ble alle tak og vegger malt januar 2026.
Nytt termoglass i vindu gang mars 2026.
Ny kjøkkenkran og stikkontakt kjøkkenapril2026.
Ny super silent oppvaskmaskin 2024.

Det var rørfornyelse i hele borettslaget i 2019.
Nytt tak med sorte metallplater i 2022.
Bakgården ble malt og oppgradert 2025.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten er gjennomgående 3-stavs parkettgulv.
Veggflater med malt strietapet og malt murstein.
Malte slette takflater med stukkatur på soverommet og i gang samt stukkatur og rosett i stuen.

–

Takhøyden i stuen er målt 2,47 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjkabinett, veggmontert servant og gulvstående klosett tilkoblet pumpe.

–

Det opplyses følgende i forrige salgsoppgave at badet er i følge tidligere eier pusset opp i 2005 med nytt sluk og membran. Det foreligger ingen ytterligere presisering eller dokumentasjon slik at det vil derfor kunne være enkelte forhold som ikke kan vurderes. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap med benkebelysning og glassplater på vegg. Mørk benkeplate med nedfelt sort kompositt vask og ett-greps armatur i sort. Integrert stekeovn, platetopp og avtrekksvifte samt opplegg for kjøl/frys, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Fordelerstokk er plassert under kjøkkenvasken.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i vinduer.
Toalett er tilkoblet kvernpumpe.
Varmtvannstank på 76L fra 2005 er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Hovedsikring og 6 fordelingskurser.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Leiligheten er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

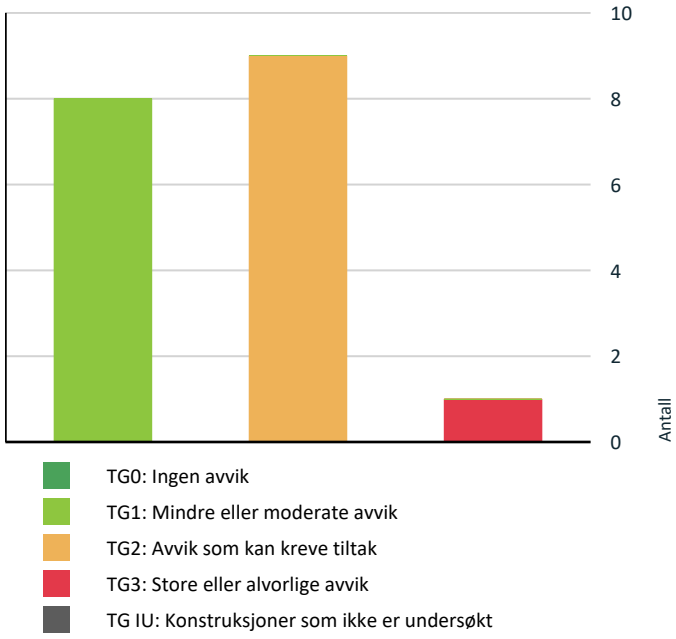
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Etasjeplanet og leiligheten har noe endret planløsning med blant annet mindre stue og endret plassering av bad.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

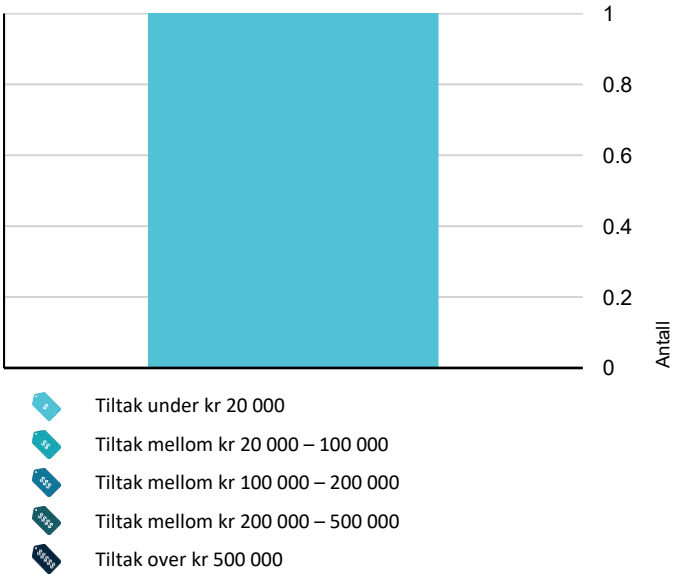
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte/beisede trevinduer med 2/3-lags isolerglass, produsert i 1985/86.
Vinduene er generelt innadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist punktert vindu i stuen.
Pga. temperatur og lysforhold kan punkterte vinduer være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering av flere vinduer kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes utskiftning av vinduer eller glass for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering. Eldre vinduer kan være utsatt for kondens og soppdannelse som følge av utettheter og varmetap.

Kostnadsestimat er basert på bytte av punkterte glass og ikke selve vinduet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte/beisede trevinduer med 2/3-lags isolerglass, produsert i 1985/86.
Vinduene er generelt innadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avvik på vinduene grunnet alder, harde tettepakninger, redusert funksjon og isolasjonsevne samt tunge vridere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering. Eldre vinduer kan være utsatt for kondens og soppdannelse som følge av utettheter og varmetap.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 klassifisering.
Døren er utadslående.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten er gjennomgående 3-stavs parkettgulv.
Veggflater med malt strietapet og malt murstein.
Malte slette takflater med stukkatur på soverommet og i gang samt stukkatur og rosett i stuen.

–

Takhøyden i stuen er målt 2,47 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkettgulvet innehar noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje og skader på overflater er en skjønnsmessig vurdering, og slik gulvene er i dag fungerer de til dagens bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvene evt utbedres/slipes eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5 mm i gang, ca 8 mm på soverommet, ca 10 mm i stuen, entré og på kjøkkenet.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendige trapper

Beskrivelse

Originale smijernstrapper med flislagte repos.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har ubehandlede tredører til bad og soverom samt malt dør til stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører har skjevheter. Dør til soverom har glippe mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med dagens avvik, men for å oppnå dagens krav til tetthet og funksjon må dørene skiftes.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i på soverommet.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjkabinett, veggmontert servant og gulvstående klosett tilkoblet pumpe.

–

Det opplyses følgende i forrige salgsoppgave at badet er i følge tidligere eier pusset opp i 2005 med nytt sluk og membran. Det foreligger ingen ytterligere presisering eller dokumentasjon slik at det vil derfor kunne være enkelte forhold som ikke kan vurderes. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Lyse 20x25cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate.

–

Enkelte hull etter tidligere innredninger.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mørke 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er utført kontroll av fall til sluk med streklaser. Det er ikke påvist fall til sluk, kun ca 2-3 mm fra topp flis ved terskel til topp flis i forkant av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet på badet er anlagt uten fall til sluk og uten oppbrett ved terskel.
Det er registrert noe bruksslitasje i fuger og på fliser samt bom under flere fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Grunnet manglende fall til sluk og oppbrett ved terskel vil det kunne være risiko for at bruksvann og evt lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom. Dette kan utføre en risiko for skjulte fuktskader.
Ingen umiddelbare tiltak må gjøres med tanke på slitasje og bom under fliser/fuger, men fliser og fuger må holdes under oppsyn. Det utelukkes ikke at fliser på sikt kan løsne som følge av manglende fullkontakt under flis til underlag.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås er plassert under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. spesielt med løs klemring. Med bakgrunn i alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og bør etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrrom for å unngå oppfylling.

–

Kostnadsestimat er basert på kontroll og remontering av klemring.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett med termostatstyrt dusjbatteri i krom og hånddusj.
Veggmontert servant og ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett tilkoblet pumpe med kvern.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bunnsvill uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap med benkebelysning og glassplater på vegg. Mørk benkeplate med nedfelt sort kompositt vask og ett-greps armatur i sort. Integrert stekeovn, platetopp og avtrekksvifte samt opplegg for kjøl/frys, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Fordelerstokk er plassert under kjøkkenvasken.
Stoppekran er plassert bak dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rør i rør system er avsluttet i benkeskap på kjøkkenet. Dette var tidligere en preakseptert godkjent løsning, men avviker fra dagens krav og kontrollert avrenning av lekkasjevann til sluk eller med kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system i tråd med dagens krav. Det kan samles i et vannfordelerskap som har kontrollert avrenning til sluk ved en evt lekkasje.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

–

Selger opplyser at det var rørfornyelse i 2019.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen tilluft i stuen og på kjøkkenet utover lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres ventiler i oppholdsrom bedre ventileringen og unngå kondensering.

Andre VVS-installasjoner - 2

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin på kjøkkenet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under vaskemaskin/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Toalett er tilkoblet kvernpumpe.

Bruk av avløpspumpe krever jevnlig vedlikehold for å unngå driftstans og lekkasjer, og forkorting av pumpens levetid.

–

Undertegnede er ikke sertifisert på VVS-installasjoner og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av pumpen. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på avløpspumpen og røropplegg tilknyttet denne.

–

Det gjøres oppmerksom på at enkelte pumper kan ha noe støy ved bruk samt at manglende vedlikehold sammen med alder på pumpen kan utgjøre en

risiko med tanke på lekkasjer mm.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 76L fra 2005 er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

–

Anbefalt brukstid på varmtvannstanker på ca 20 år.

–

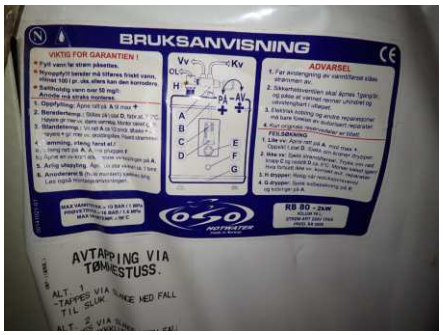
Etter dagens krav skal varmtvannstank på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Tanken er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Det anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Det vurderes til at varmtvannstanken har kort gjenværende brukstid. Det nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at utskifting kan være nært forestående.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må varmtvannsbereder skiftes ut. Vær oppmerksom på at ut i fra alder vil det kunne plutselig oppstå skader og lekkasjer som følge av manglende utskiftning.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Hovedsikring og 6 fordelingskurser.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Nytt sikringsskap med automatsikringer montert 30-10-2025 av Boligelektrikeren AS
   Ny digital termostat til varmekabel på bad montert 30-10-2025
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Se notat over. Samsvarserklæring foreligger.
4. 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?
   Vet ikke.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Når det ikke foreligger kontroll av det elektrisk anlegget de siste 5 år, anbefales det en kontroll av anlegget.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg med sensor i leiligheten.

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

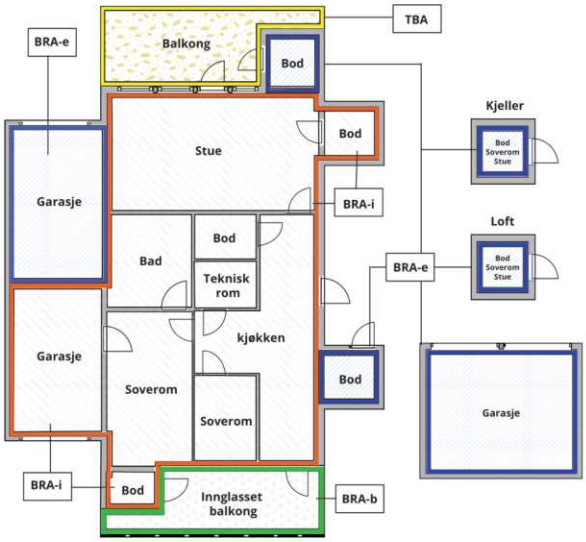
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
Loftsbod		3		3	
5. Etasje	50			50	
Kjellerbod		8		8	
SUM	**50**	**11**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
5. Etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, soverom, stue		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 4,1 m2 (kun 2,9 m2 som er målbart grunnet skråtaksregelen) samt en kjellerbod på ca 7,9 m2.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten har utfordrende utforming hvor mange vegger står skrått på hverandre og ikke 90 grader. Arealet er derfor vanskelig å måle og enkelte vegger/vinkler er skjønnsmessig vurdert som kan utgjøre mindre arealavvik. Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av leiligheten før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Etasjeplanet og leiligheten har noe endret planløsning med blant annet mindre stue og endret plassering av bad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Arnhild Caroline og Kjell Bentsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	207		0	497.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fredensborgveien 9 C

Hjemmelshaver
Borettslaget Fredensborgveien 9

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 9	986963979		OBF	Bentsen Arnhild Caroline, Bentsen Kjell

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
20	14 054	*31.12.2025*	317 014	*15.04.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiligheten er en del av Borettslaget Fredensborgveien 9 i Bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående 2-roms leilighet med separat kjøkken beliggende i byggets 5. etasje. Leiligheten har en tilbaketrukket og sentral attraktiv beliggenhet på Fredensborg. Det er kort vei til det meste av tilbud og fasiliteter som både nærmiljøet, og byen har å tilby. Gangavstand til blant annet Vulkan, Youngstorget, Akerselva og Karl Johan

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 497 m2

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5691,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82867602			

Kommentar
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.02.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	16.04.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	03.02.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	03.02.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.02.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Faktura glassmester	16.04.2026	Faktura glassmester	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

• 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/AC2002

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260047

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arnhild Caroline Bentsen	Kjell Bentsen

Gateadresse
Fredensborgveien 9 C

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: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260047

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt toalett med el. pumpe
Arbeid utført av	Knut Linnes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornying i 2019
Arbeid utført av	i regi av borettslaget Fredensborgveien 9

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap 2025
Arbeid utført av	Boligelektrikeren

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 92260047

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak med metall takplater 2022
Arbeid utført av	I regis av borettslaget Fredensborgveien 9

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260047

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260047

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnhild Caroline Bentsen	d023d7dcb68380d88203 b8ac0bc7aff3cc557bed	17.04.2026 08:19:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Bentsen	382bda5f2a9e44af686df 2064f611f56f304cee0	17.04.2026 08:16:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260047

→ 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.

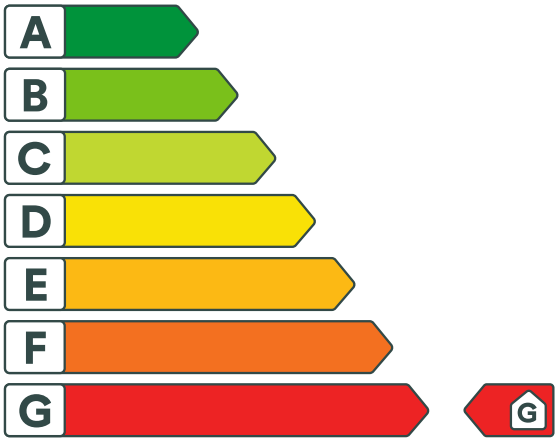
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Fredensborgveien 9C, 0177 OSLO**	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283000**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80474954**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **207**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **391,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **391,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 591 kWh**

Fredensborgveien 9C, 0177 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Fredensborgveien 9C, 0177 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 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: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 9

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Fredensborgveien 9. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 32 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. En andelseier kan kun være fullmektig for en annen andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Skilt på postkasser og porttelefon

Andelseier er ansvarlig for å anskaffe og montere postkasseskilt (svart gravert skrift på hvit bakgrunn) og tilhørende skilt til porttelefon. Andre løsninger fjernes etter en uke.

7.4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Fredensborgveien 9

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: torsdag 10.07.2025, kl 18:00

Sted: Digitalt

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til fredensborgvn9@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Fredensborgveien 9 torsdag 10.07.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

- Trenger du hjelp? https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=nb-NO

  Bli med i møtet nå:
  https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_YmM3ZDEwNWEtY2RmOS00NGUwLTliYTAtYjc1NDQyMWM4Y2My%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

  Møte-ID: 398 561 669 931 2
  Passord: UY639jv3

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Fredensborgveien 9

torsdag 10.07.2025, kl 18:00 Digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Utsatte saker fra ordinær generalforsamling

2.1 Styrehonorar

Ekstern styreleder Birte Nordgård med kr 70 000,- iht. avtale. Dette kan ikke fravikes.

Øvrige styremedlemmer er foreslått honorert med KPI-justert kr 51 500,-

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr 70 000,- iht avtale.

Styret honoreres med kr 51 500,- til fordeling

3. Valg av tillitsvalgte

3.1 Valg av styreleder for 2 år

Borettslaget Fredensborgveien 9 har hatt gleden av å ha Birte Hansen Nordgård som ekstern styreleder siden 2023. Hennes periode er nå over, og Nordgård har valgt å ikke fortsette i vervet.

Vi ønsker å takke Birte Hansen Nordgård for en fremragende innsats. Hun har vært en dyktig og kunnskapsrik leder som har bidratt betydelig til borettslagets utvikling. I løpet av sin tid har hun ryddet opp i komplekse juridiske saker, fått gjennomført viktige planer, og sørget for at HMS-krav er ivaretatt. Sammen med det øvrige styret har hun også styrket borettslagets økonomiske situasjon betraktelig. Vi setter stor pris på samarbeidet og alt hun har bidratt med.

Ettersom årets generalforsamling ikke ga kandidater til styrelederververvet, ønsker styret nå å innstille Tor Hojem som ny styreleder for borettslaget for en periode på to år. Styret anser det som avgjørende å ha en profesjonell styreledelse som kan videreføre arbeidet med sentrale oppgaver. Dette inkluderer spesielt kort- og langsiktig planlegging, HMS, drift og vedlikehold av bygården, samt å sikre borettslagets økonomi og likviditet på sikt.

Tor Hojems tilbud er vedlagt sakspapirene til gjennomgang for generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tor Hojem velges som styreleder for 2 år

3.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Det skal velges minst et nytt styremedlem jf. vedtak på ordinær generalforsamling og vedtektenes punkt 6.8.

3.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Det kan velges ett eller flere varamedlemmer

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

TOR HOJEM

Borettslaget Fredensborgveien 9
v/ Anette Breiteig

E-post: klient@obf.no

Oslo 26.06.2025
Vårt arkiv nummer: 41 25 v2

TILBUD STYRELEDER

Det vises til hyggelig henvendelse med forespørsel om jeg har anledning til å ta på meg verv som styreleder for Borettslaget Fredensborgveien 9 med org. nummer 986 963 979. Det vises også til mitt tilbud mai 2023. Eiendommen omfatter i alt 34 enheter. Jeg kan påta meg å gjennomføre følgende tjenester:

Beskrivelse av oppdraget

1. Styreansvar og planlegging av styrets arbeid
2. Ledelse av 4 - 6 årlige styremøter
3. Fordele oppgaver internt i styret
4. Kontakt styrets medlemmer
5. Ledelse av årsmøte
6. Svare på henvendelser fra selger/megler/mulige kjøpere i forbindelse med eierskifter
7. Godkjenne utbetalinger i regnskapssystem og holde oversikt over leverandøravtaler
8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør
9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører
10. Bidra til styrets beretning og forberede saker til årsmøte i samarbeid med forretningsfører
11. Arkiv for styrets dokumenter

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

12. Oppfølging av vedtak i styret som krever konsulentbistand
13. Annen bistand etter vedtak i styret

Andre kostnader

14. Kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon og transport

Honorar

Punktene 1-11 under «Beskrivelse av oppdraget» tilbys til en pris på kr 7 000.- pr. mnd. Slik godtgjørelse utbetales som personlig lønn.

Vervet som styreleder forutsetter at det gjennomføres valg på årsmøte. Jeg stiller til valg for periode på to år.

Punktene 12 – 13 «etter medgått tid» faktureres med kr 1 500.- pr. time. (eks. mva.) Punkt 14 faktureres med kr 7 000.- pr. år (eks mva.) ved tiltredelse og deretter hver 12. mnd. av firma Tor Hojem AS.

Vennlig hilsen
T. Hojem
Tor Hojem

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64C
0173 Oslo

Mobil: +47 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

Arbeid og erfaringer:

Tor Hojem, (65)

Faglært tømrer

Arbeidet med styreledelse og eiendomsforvaltning siden 2006.

25 års erfaring med styrearbeid / styreledelse.

1. Arbeider full tid med eiendomsforvaltning og styreledelse
2. Med 25 års erfaring fra bygg og anlegg har jeg solid byggeteknisk kompetanse som kommer til nytte i forbindelse med planlegging og gjennomføring av vedlikehold.
3. Samarbeider med boligforvaltere som OBOS og OBF (Oslo og Omegn boligforvaltning) med flere.
4. Bank og finans; - samarbeider med flere låneinstitusjoner blant annet i forbindelse med opptak og refinansiering av lån
5. Forsikring; - gjennomfører regelmessige pris og kostnadsvurderinger av premier og forsikringstilbud
6. I perioden 2015 -2025 ansvarlig på byggherresiden for entrepriser og byggesaker på vegne av boligselskapene, herunder:
   - Prosjektering og kontrahering rørfornying, boligsameie 46 enheter (NOK 5 millioner)
   - Rehabilitere fasade, boligsameie 19 enheter (NOK 3 millioner)
   - Rehabilitering yttertak borettslag 70 andeler (NOK 22 millioner)
   - Rehabilitering fasader og skifte vinduer – borettslag 31 andeler (NOK 4 millioner)
   - Etablere infrastruktur ladeanlegg el-biler boligsameie 38 seksjoner (NOK 500 000.-)
   - Salg av loft, boligsameie 16 seksjoner, 4 nye seksjoner
   - Rehabilitering av fasader, boligsameie 71 seksjoner (NOK 12 millioner)
   - Skifte yttertak, boligsameie 20 seksjoner (NOK 4 millioner)
   - Rehabilitering av 64 rekkehus andeler (NOK 25 millioner)
   - Etablering av bergvarme, 46 seksjoner (NOK 2,5 millioner)
   - Brannvarsling og brannsikringstiltak boligblokker med 141 andeler (NOK 4 millioner)
   - Betongrehabilitering av garasjeanlegg med 120 P-plasser (NOK 7,5 millioner)
   - Reetablering av drenering 4 boligblokker (100 bolig andeler) (NOK 5 millioner)
   - Anbudsinnhenting og etablering av brannvarsling boligselskap med 16 andeler
   - Anbudsinnhenting og gjennomføring av piperehabiliteringer (2 stk. boligselskap)
   - Bestilling og oppfølging av vedlikehold og reparasjoner
7. Etablerte rutiner for løpende kontakt med seksjonseiere / andelseiere. Oppfølging av forsikringssaker, byggesaker og vedlikeholds spørsmål
8. Nettverk med vaktmesterfirma, renholdere, og andre tjenesteytere til boligselskap
9. Gjennomfører hvert år ca. 75 styremøter, generalforsamlinger og årsmøter
10. Arbeider systematisk og strukturert

Oslo, mai 2025

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64C
0173 Oslo

Mobil: +47 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Fredensborgveien 9 torsdag 10.07.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Randi Godø valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Utsatte saker fra ordinær generalforsamling

2.1 Styrehonorar

Ekstern styreleder Birte Nordgård med kr 70 000,- iht. avtale. Dette kan ikke fravikes.

Øvrige styremedlemmer er foreslått honorert med KPI-justert kr 51 500,-

Vedtak:
Det ble vedtatt å honorere styrets medlemmer med kr 51 500,- til fordeling, og ekstern styreleder med kr 70 000,- iht. avtale.

3. Valg av tillitsvalgte

3.1 Valg av styreleder for 2 år

Borettslaget Fredensborgveien 9 har hatt gleden av å ha Birte Hansen Nordgård som ekstern styreleder siden 2023. Hennes periode er nå over, og Nordgård har valgt å ikke fortsette i vervet.

Vi ønsker å takke Birte Hansen Nordgård for en fremragende innsats. Hun har vært en dyktig og kunnskapsrik leder som har bidratt betydelig til borettslagets utvikling. I løpet av sin tid har hun ryddet opp i komplekse juridiske saker, fått gjennomført viktige planer, og sørget for at HMS-krav er ivaretatt. Sammen med det øvrige styret har hun også styrket borettslagets økonomiske situasjon betraktelig. Vi setter stor pris på samarbeidet og alt hun har bidratt med.

Ettersom årets generalforsamling ikke ga kandidater til styrelederververvet, ønsker styret nå å innstille Tor Hojem som ny styreleder for borettslaget for en periode på to år. Styret anser det som avgjørende å ha en profesjonell styreledelse som kan videreføre arbeidet med sentrale oppgaver. Dette inkluderer spesielt kort- og langsiktig planlegging, HMS, drift og vedlikehold av bygården, samt å sikre borettslagets økonomi og likviditet på sikt.

Tor Hojems tilbud er vedlagt sakspapirene til gjennomgang for generalforsamlingen.

Vedtak:

Tor Hojem ble valgt som styreleder for 2 år.

3.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Det skal velges minst et nytt styremedlem jf. vedtak på ordinær generalforsamling og vedtektenes punkt 6.8.

Vedtak:

Gry Hege Espenes og Randi Godø ble valgt som styremedlem for 1 år.

3.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Det kan velges ett eller flere varamedlemmer

Vedtak:

Halvor Folstad ble valgt som varamedlem for 1 år.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:23

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Tor Hojem, for 2 år
Styremedlem, Gry Hege Espenes, for 2 år
Styremedlem, Randi Godø, for 2 år
Varamedlem, Halvor Folstad, for 1 år

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Fredensborgveien 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	11.07.2025
Protokollvitne	Randi Godø (sign.)	11.07.2025

Borettslagets veiledning til ordensreglene

1. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

2. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

3. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

4. Endring av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

5. For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

Borettslagets ordensregler

1. Det skal tilstrebes ro i leilighetene i tidsrommet kl.23.00-08.00 fra mandag-fredag, kl.23:00-10.00 lørdag-søndag. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Påse at helligdagsfreden opprettholdes på søndag. Ved større selskaper bør naboene varsles skriftlig.
2. Det bør opprettholdes generelt skjønn ved oppussing, fest og annet som kan være sjenerende for andre beboere.
3. Opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
4. Ha vifter på bad og toalett på/åpne, og avtrekksventiler på kjøkken oppe (om de finnes) for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Husk også å lufte regelmessig.
5. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstiden (oktober-mai) slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.
6. At balkonger ikke benyttes som lagringsplass for søppel og beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
7. Slukene på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
8. Melde inn skadesaker til styret, også de som gjelder fellesområder. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
9. Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig i borettslagets fellesområder. Ikke hensett private gjenstander i fellesareal uten særskilt samtykke.
10. Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og restavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
11. Det skal tilstrebes riktig kildesortering iht. til kommunens renholdsplan. Rest- og matavfall må pakkes godt inn og knytes dobbelt for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i søppelcontainerne.
12. Fellesdører skal alltid være låst.
13. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.
14. Henvendelser for brudd på husordensregler sendes skriftlig til styret på e-post. Styret er pliktig til å informere anklaget part når melding om brudd mottas, med sammendrag av denne klagen. Avsenderen av klagen anonymiseres.

15. Andelseier som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret.
16. Bakgård skal kunne benyttes av alle beboere på sedvanlig vis, dog slik at det tas tilstrekkelig hensyn til at bakgården må og skal deles med samtlige beboere. Dyr skal ikke få gjøre sitt fornødne i bakgården, men må ledes vekk fra bygården.
17. Port må alltid lukkes tilstrekkelig. Det må kunne gis bot til beboere som unnlater dette, og unnlatelse er å anse som brudd på ordensregler med tilhørende følger.
18. Beboere må ved store snøfall hjelpe til med måking for å sikre rømningsveier.
19. Dugnad avholdes minst en gang i året. Alle plikter å delta. Forslag til oppgaver sendes til styret. Samtlige må delta. Om manglende anledning til å delta på aktuell dato må beboere orientere styret om dette og vil da få tildelt oppgaver som kan gjøres utenom fast dugnadsdato.

J.nr. 01300/54

Gate Fredensborgveien nr. II,

gnr. bnr. parsell av bnr.

Eier: Herr Olav Torstad, Philsgt. 2, Oslo.

Anmelder: Murm. Hans A. Andersen, Etterstadsletta bl. 4, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester Hans A. Andersen, Etterstadsletta, Blokk 4

Arbeidets art: Innredn. av W.C. Kort sendt 21.mai 1954

Tilhørende dokumenter:	1. Innlevert	2. Utlevert	3. Innlevert
situasjonskart			
tegninger	2		
konstruksjonstegninger			
beregninger			
søknad	1		
byggebeskrivelse			
ansvarssøknad	1		

Anmeldelsesgebyr kr. 5 betalt.

Ferdiggebyr kr. ____ betalt.

MATERIALTILLATELSE
Foreligger

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne.

Oslo, den 3 mai 1954

Oslo, den

For byningssjefen

Påvisning:.....

Godkjent

Et anmeldt byggearbeid må ikke påtegynnes før skriftlig approbasjon er gitt (kfr. bygningslovens § 131). Overtredelse herav straffes med bøter (kfr. §§ 152 og 153.)

Veisjefen:..... Retur:.....

Vann- og kloakkv.:..... Retur:.....

Brannvesenet:..... Retur:.....

Ferdig attest

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

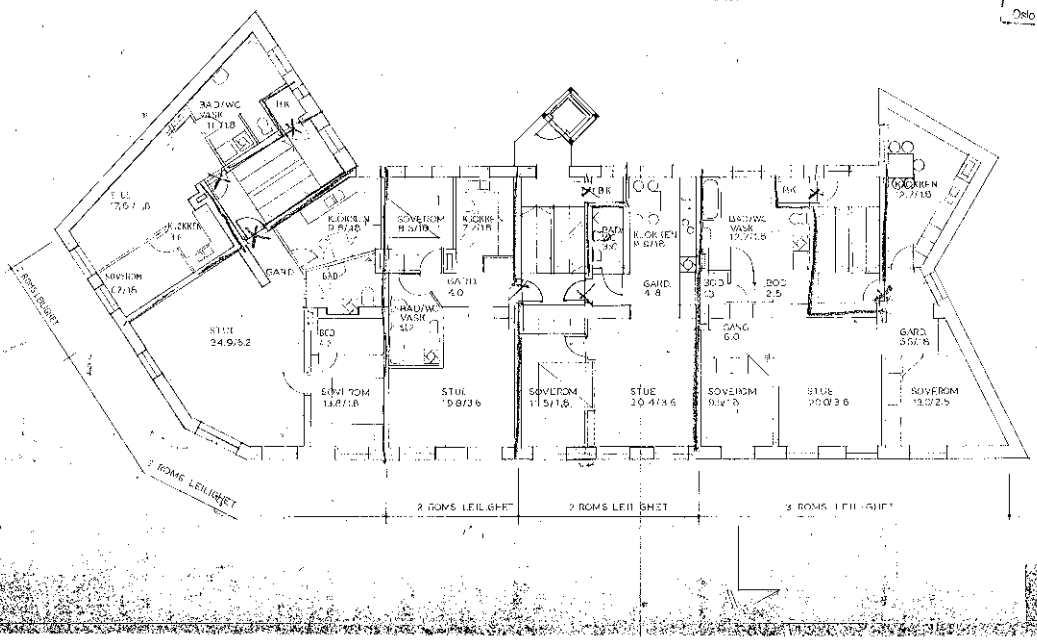
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



REHABILI-
TERING
**FREDENS-
BORGVEIEN
NR. 9**
GNR 208 BNR 207

**PLAN
2.-5. ETG.**

12

REVIDERT BYGGEMELDING
22/1268

B

supp.: 5. 11. 86., heis A

DATO: 27.1.1986

MÅL: 1:100

TEGN. NR. **11** B

BERGERSEN, GRØNHOLT
OG ØTTAR
ARKITEKTKONTOR A/S
PEDER CLAUSSENS GT. 7
0166 OSLO
TLF. 02 20 19 84

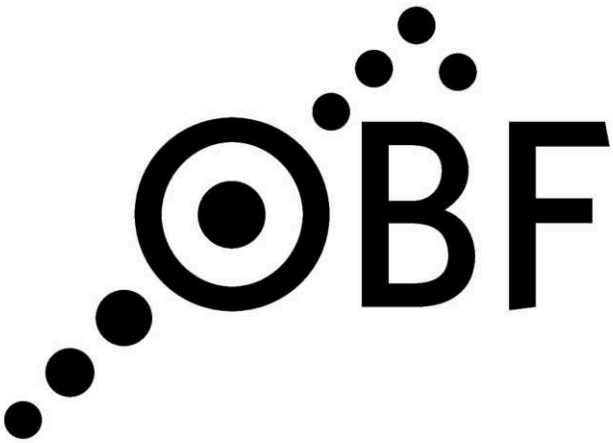
Borettslaget Fredensborgveien 9

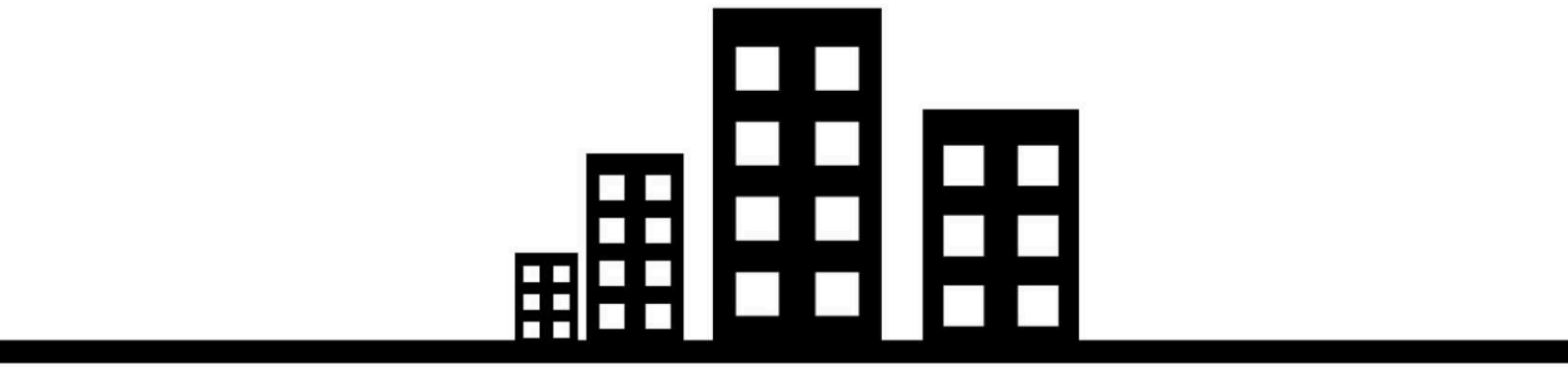
generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 22.05.2025, kl 17:00

Sted: Teams


OBF



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til fredensborgvn9@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

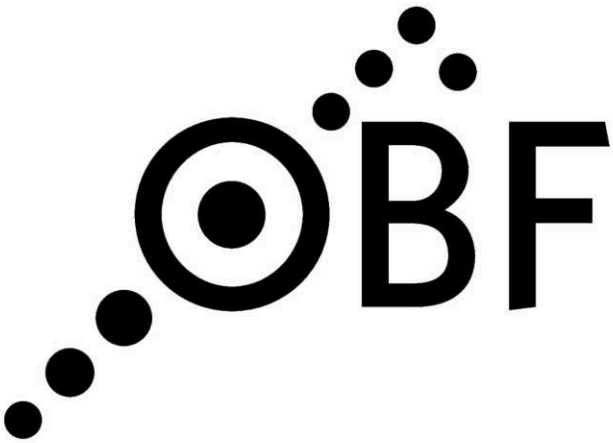
Fullmektigens navn: _____

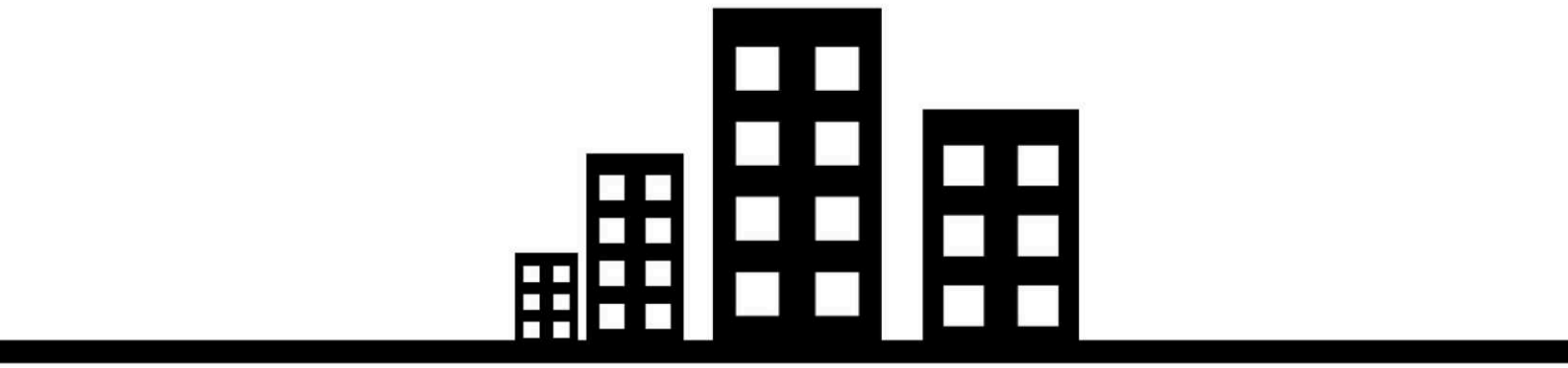
å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Fredensborgveien 9 torsdag 22.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 339 794 182 784 2

Passord: GW3cs6Dn

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Fredensborgveien 9

Torsdag 22.05.2025, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Fredensborgveien 9

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

A Det foreslås kr 50 000,- til fordeling mellom styrets medlemmer.
B Ekstern styreleder kr 70 000,- iht. avtale.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styremedlemmene med kr 50 000,- og styreleder med kr 70 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsrapport og elsikkerhetsrapport

Styret innhentet årsskiftet 23/24 vedlikeholdsrapport fra Utne. Det var avdekket en rekke forhold, noen mer alvorlige enn andre. Borettslaget har ikke økonomi til å utbedre alt med en gang. Vi ble anbefalt fokus på brann.

Styret fikk en elsikkerhetsrapport utarbeidet fra Norconsult. Beto-Bygg AS og vaktmester har befart de mangler i vedlikeholdsrapporten som er merket med TG2 og TG3. Noen er allerede utbedret, andre er i bestilling. Gowens/Firesafe gjør jevnlige kontroller over brannanlegget, og de byttet pulverapparat i borettslaget senest høsten 2024, gi beskjed om noen mangler bytte av apparat. Vi må bytte noen detektorer, det koster i overkant av kr 60 000, og vil prioriteres i år.

Årsmøtet må gjerne komme med tilbakemeldinger ad port, da denne ikke oppfyller brannkrav samtidig som den er vernet.

Det bør avsettes midler til nødvendig vedlikehold, alternativt vurderes økt lån.

4.2 Sikkerhet, HMS-rutiner og Beredskapslager

Minner alle beboere om å sørge for beredskapslager. Borettslaget har ikke anledning til å ordne noe felles lager. Link til mer info, samt info på andre språk: Slik bidrar du til Norges beredskap

Alle beboere har egenansvar for vedlikehold av sluker og rør og ledninger inne i egen leilighet, det samme gjelder evt brannvarsler på batter og slukkemidler. Les HMS-informasjonen vedlagt. Alle må også være kjent med rutiner ved brann (varsle, redde, slukke) herunder avstilling av **avklart faktisk helt sikker falsk** alarm, se veiledning til brannsentralen.

Styrets innstilling: Alle må være kjent med sitt ansvar som beboer for egen og andres sikkerhet. Se vedlagt HMS-skriv.

Alle bør også gjøre seg kjent med anbefalingene for beredskapslager mv. Borettslaget har dessverre ikke anledning til å stille med noe beredskapslager el.

4.3 Orientering om utleie i borettslag, utklipp fra borettslagsloven

Burettslaglova om utleie av andel:

§ 5-4:

"Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i **opptil 30 døgn** i løpet av året

§ 5-5:

"**Med godkjenning frå styret** kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

§5-6

"(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom1. andelseigaren er ein juridisk person, eller2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

§5-8:

(1)Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i forhold til laget. (3) Fysisk andelseigar skal halde styret orientert om kvar ein kan få tak i han, så lenge andelseigaren har overlate bruken av bustaden til andre.

4.4 Dugnad

Det vil bli avholdt dugnad før sommeren. Nærmere info kommer.

Styret ønsker at noen bidrar som dugnadsinnsats å handle inn (for borettslagets midler) og henge opp korktavle i oppgangene.

Foreløpige kjente dugnadsoppgaver:

- Male i bakgården og i portalen.
- Vaske i oppgangene og i kjeller
- Mm

4.5 Sykler i avlåst fellesbod og bakgård, andre gjenstander i bod.

Det står en del sykler i fellesbod, uten kjent eier, og ingen har benyttet boden på en årrekke. Vi låser opp boden etter årsmøtet og setter frist til 27. mai for uthenting. 27. mai blir det kaste/rydde-dugnad for å kaste resterende. For sykler i bakgården gjelder at det mistenkes at flere er gjensatt/vrak. Frist for å sette lapp på sykler i bakgården settes også til 27. mai. Vrak kastes på dugnad 27. juni.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om avvikling av myntvaskeri og gradvis nedskalering av vaskerom

Myntvaskeriet opptar mye tid for styret ved at det betales i mynter, som det ikke er lett og veksle inn og som vi må gjøre via private konti da borettslagets bank ikke tar i mot slik veksling direkte. Vi har forsøkt å få installert elektronisk betaling på maskinene, men dette ble svært kostbart og vanskelig. Det kan dog også være vanskelig å få fjernet myntsystemet, noe vaktmester jobber med å sjekke for oss.

Det er ikke så mange som bruker vaskeriet. Derfor foreslår styret, om det er mulig, å fjerne myntbetaling. Videre å nedskalere til én vaskemaskin ogén tørketrommel etterhvert ved å ikke erstatte de første av hver type som blir ødelagte.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å avvikle myntvaskeri.

Årsmøtet tillater at vaskeri blir nedjustert til å ha én tørketrommel og én vaskemaskin.

5.2 Forslag fra Didrik Skarpnes om at generalforsamlingen skal avholdes som fysisk møte

Det foreslås å legge til en setning om at generalforsamlingen skal avholdes som fysisk møte i § 6.1 i vedtektene.

Forslag til vedtak: § 6.1 i vedtektene endres til følgende:

Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. *Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte.*

5.3 Bytte av forvalter

Styret har fått tilbud fra Agio forvaltning som kan overta forvaltningen fra OBF, for en pris lik kr 47 360, mot kr 58 000 fra OBF. Borettslaget er i sum fornøyd med OBF, men har såpass stram økonomi at årsmøtet bør ta stilling til et mulig bytte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet må avgjøre om vi skal beholde OBF, bytte til Agio, evt andre forvaltere.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Birte Hansen Nordgård.

Styrets innstilling: Det vil bli presentert tilbud fra eksterne kandidater til styrelederververvet under generalforsamlingen. Styret oppfordrer likevel beboere til å tenke på om de selv kunne tenke seg å stille.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Gry Hege Espenes

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Randi Godø

Forslag til vedtak: Styret ønsker et ytterligere aktivt styremedlem. Det er behov for bedre arbeidsfordeling. Alternativt økt honorar til medlemmene.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Halvor Folstad

6.4 Honorar

Styret ser behov for ytterligere et medlem, alternativt et økt honorar. Dette må årsmøtet avgjøre.

Uavhengig foreslås det en økning i honoraret som skal utbetales våren 2025 for perioden 24-25 tilsvarende KPI, også for styreleder. Det samme bør gjelde neste år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 24.03.2025

Styret i Borettslaget Fredensborgveien 9

Styreleder, Birte Hansen Nordgård
Styremedlem, Gry Hege Espenes
Styremedlem, Randi Godø
Varamedlem, Halvor Folstad

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Fredensborgveien 9

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Birte Hansen Nordgård
Styremedlem, Gry Hege Espenes
Styremedlem, Randi Godø
Varamedlem, Halvor Folstad

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på fredensborgvn9@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Fredensborgveien 9

Borettslaget Fredensborgveien 9 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986963979. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 34 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Fredensborgveien 9 har egen avtale om trappevask med Rene Trapper AS. Vaktmestertjenester utføres av Rene Bygårder AS.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Fredensborgveien 9 har avtale med Telenor som leverer kabel-tv og bredbånd.
Avtalen inkluderer følgende:

-Digital tv med grunnpakke
-T-We box (på utlån fra Telenor)
-Bredbånd 5 mbps med mulighet til rabattert oppgradering
-Trådløs router (på utlån av Telenor)

Kabel-tv leverandør har servicetelefon 915 06 070.

Avtalen ble reforhandlet i 2024. Ny avtale trer i kraft 2025.

Nøkler, skilt

Nøkler bestilles via e-post til styret: fredensborgvn9@gmail.com.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Fredensborgveien 9, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Se HMS info i årsmøtesak og vedlegg som følger innkalling til årsmøtet.

Følgende er gjort i år:

- Branntekniskrapport er innhentet fra fagkyndig, som finner det meste for å være ok, dog er det anbefalt noen tiltak. Disse tiltak er dels utført og dels i prosess å inngås avtale om utbedring av.
- Utne laget vedlikeholdsplan i fjor, og denne vil etterleves av styret og vil hensyntas i budsjettarbeid fremover.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Fredensborgveien 9 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82867602.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

- Innhentet vedlikeholdsplan og brannteknisk rapport, arbeid i tilknytning til hastesaker avdekket i disse, eksempelvis sikring av vindu i trappegang og påkobling av selvlukkere på branndører, videre planlagt fortløpende utbytting av uklassifiserte dører til dører med brannmotstand i trappeoppgang og senere også i bod. Planlagt utbedring av branntetting. Planlagt utskifting av branndetektorer.

Planlagt skraping/maling av vindu, stedvis bytte, de nærmeste årene. Planlagt utbedring av "lagerrom" i oppgang (fare for mugg/fukt).

- Mulig vedlikehold, som styret er i gang med å avklare behovet for: rørspyling og utvendig murpuss. Det er også andre vedlikeholdsbehov, ref vedlikeholdsapport vedlagt i innkallingen til årsmøtet, men grunnet økonomi må noe tas gradvis og i et lengre perspektiv.

Videre undersøker vi adgang til mulig bruk og gjenåpning av piper, men foreløpig forholder vi oss til at pipene er utmeldt og registrert som tatt ut av drift hos Brann og redning.

- Port: Porten må i følge brannteknisk rapport utbedres eller skiftes ut til en port som er enklere å åpne, samt slår med rømningsretning. Porten er verneverdig, slik at bytte ikke er helt uproblematisk selv om sikkerhet selvsagt må gå foran utseende. Styret arbeider med plan, men hører gjerne årsmøtets mening om portens fremtid.

- Løpende vedlikehold av vaktmester

- Vi har fått et fint maleri mot Kristparken

2023:

- Utbedring av lekkasje mot park (drenering deler)

- Løpende vedlikehold av vaktmester

2022:
- Tak og skorsteinsrehabilitering
- Utbedring av gesims mot fasade
- Utbedring av setningsskader mot bakgård

2021:
- 2 nye vaskemaskiner i borettslaget
- Vedlikehold av takrenner
- Reperasjon av gesims mot fasade
- Innkjøp av lysarmatur til fellesområder

2020:
-Vedlikehold tilknyttet skade ved pipe
-Ny brannsentral
-Bytte av sylinderlås og låsekasse

-Installert magnetlås i hovedport
-Bytte av sylinderlås for postbud i oppgang A

2019:
Omfattende rørfornying, samt løpende vedlikehold.

2018:
har det blitt foretatt løpende vedlikehold, men ingen større prosjekter er gjennomført.

2017:
har det blitt foretatt løpende vedlikehold, men ingen større prosjekter er gjennomført.

2016:
har følgende vedlikehold blitt gjennomført:

- Installasjon av radonbrønner

- Utvidelse av bakgården ved oppgang C

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet 31 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, brannsikring, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

24.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Fredensborgveien 9

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 631 931	2 259 984	2 399 474	2 685 610
Sum		2 631 931	2 259 984	2 399 474	2 685 610
Sum		2 631 931	2 259 984	2 399 474	2 685 610
Forretningsførsel og revisjon	2	120 378	116 727	109 700	120 800
Lønn og honorar	3	136 920	85 575	129 870	171 920
Vedlikehold	4	114 662	-54 290	206 600	220 000
Eksterne tjenester	5	224 425	165 559	152 000	158 500
Kabel-tv og bredbånd		169 354	167 434	160 000	114 816
Forsikring		211 469	195 875	208 000	216 300
Kommunale avgifter		336 659	289 232	330 000	375 400
Brensel og strøm		23 414	29 061	30 000	30 000
Andre driftsutgifter	6	33 018	30 632	30 000	15 000
Tap o.l	16	0	570 000	0	0
Sum		1 370 300	1 595 806	1 356 170	1 422 736
Driftsresultat før individuell innbetaling		1 261 631	664 178	1 043 304	1 262 874
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		110 630	131 109	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		1 372 261	795 288	1 043 304	1 262 874
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	7 181	5 327	2 000	0
Rentekostnad	8	1 014 569	831 162	872 047	1 003 336
Andre finansposter	9	-18 497	-17 325	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-988 891	-808 510	-870 047	-1 003 336
Årsresultat	10	383 370	-13 223	173 257	259 538
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-219 956	-5 226 522	-268 864	-251 095
Opptak lån		0	5 662 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	-110 630	-131 109	0	0
Endring i disponible midler	10	52 784	291 146	-95 607	8 443

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	54 146 469	54 146 469
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		54 146 469	54 146 469
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		24 685	11 579
Til gode av forretningsfører		10	600
Forskuddsbetalte kostnader	11	258 654	255 376
Andre fordringer		95 189	32 731
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		191 107	261 652
Innestående på særvilkår		21 950	34 327
Sum omløpsmidler		591 595	596 264
SUM EIENDELER		54 738 064	54 742 733

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	12	3 200	3 200
Annen egenkapital 1.1		-2 992 075	-2 978 852
Årets resultat	10	383 370	-13 223
Sum egenkapital	13	-2 605 505	-2 988 875
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	16 601 887	16 821 843
IN-innbetalinger	14	7 476 399	7 587 028
Borettsinnskudd	15	32 975 000	32 975 000
Sum langsiktig gjeld		57 053 285	57 383 871
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		0	600
Leverandørgjeld		286 293	224 868
Skyldig off. myndigheter		0	23 700
Påløpne renter		1 727	77 458
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	18 346
Annen kortsiktig gjeld		2 263	2 765
Sum kortsiktig gjeld		290 283	347 737
Sum gjeld		57 343 568	57 731 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 738 064	54 742 733

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Fredensborgveien 9

Sted:_____, dato:_____

Birte Hansen Nordgård	Gry Hege Espenes	Randi Godø
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 305 684	1 109 035	1 305 700	1 431 180
3607 Renter og avdrag	352 872	303 609	352 840	414 036
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	672 955	569 835	549 757	668 265
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	150 422	187 780	191 177	172 129
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	149 998	78 955	0	0
3692 Inntekt vaskeri	0	10 770	0	0
Sum	2 631 931	2 259 984	2 399 474	2 685 610

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	5 625	5 000	5 200	5 800
Forretningsførerhonorar	90 792	89 448	93 000	95 000
Annen regnskapsførsel	23 961	22 279	11 500	20 000
Sum	120 378	116 727	109 700	120 800

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	120 000	75 000	70 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	10 575	9 870	16 920
Sum	136 920	85 575	79 870	101 920

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	80 000	-85 878	190 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 463	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	5 977	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	32 199	15 611	16 600	20 000
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	114 662	-54 290	206 600	220 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	32 711	35 084	32 000	45 000
6360 Renhold	51 912	51 384	52 000	53 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	21 263	15 582	11 000	20 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	61 506	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	5 250	25 780	15 000	20 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	41 238	0	12 000	20 000
6790 Annen fremmed tjeneste	10 545	37 730	30 000	0
Sum	224 425	165 559	152 000	158 500

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 280	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	13 755	0	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	893	1 680	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	680	5 344	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 271	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 546	4 526	0	0

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	35	0	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 540	0	0
7790 Andre driftskostnader	8 838	12 823	30 000	15 000
Sum	33 018	30 632	30 000	15 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	6 626	5 327	2 000	0
8059 Andre renteinntekter	556	0	0	0
Sum	7 181	5 327	2 000	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 lånenr 83987138982	672 955	569 835	549 757	668 265
8150 Lånenr 8398.72.17734	0	230 918	0	0
8151 Lånenr 8398.72.29090	341 090	30 409	322 290	335 071
8159 Andre rentekostnader	524	0	0	0
Sum	1 014 569	831 162	872 047	1 003 336

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-18 497	-17 325	0	0
Sum	-18 497	-17 325	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	248 528	-42 619
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	383 370	-13 223
Opptak av langsiktig lån	0	5 662 000
Avdrag langsiktig lån	-219 956	-5 226 522
Annen langsiktig gjeld	-110 630	-131 109
B. Årets endring i disponible midler	52 784	291 146
C. Disponible midler 31.12	301 312	248 528

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	229 057	211 469
1749 Forskuddsbetalte kostnader	29 597	43 907
Sum	258 654	255 376

Note 12 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 32 andeler á kr 100.

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Refinansiering av lån nr. 8398.72.17734, og kr. 700 000 i opplåning i forbindelse med div. rehabilitering.	
Lånenummer:	83987229090	83987138982
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2011
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.10.2052	30.07.2051
Opprinnelig lånebeløp:	5 662 000	22 272 896
Lånesaldo 01.01:	5 662 000	11 178 189
Avdrag i perioden:	75 308	162 994
Lånesaldo 31.12:	5 586 692	11 015 195
Saldo 5 år frem i tid:	5 114 182	9 184 442
Andelssaldo 01.01:	0	7 587 028
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	110 630
Andelssaldo 31.12:	0	7 476 399
Sum pantegjeld for lån:	5 586 692	18 491 593

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987138982	2	893 543	1 787 086
	1	642 225	642 225
	1	606 732	606 732
	1	597 935	597 935
	1	586 862	586 862
	1	562 603	562 603
	4	551 477	2 205 908
	1	551 064	551 064
	1	535 939	535 939
	1	440 884	440 884
	1	398 611	398 611
	3	386 141	1 158 423
	1	343 248	343 248
	1	330 940	330 940
	1	266 738	266 738
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987229090	3	269 958	809 874
	1	245 388	245 388
	1	244 100	244 100

Lån

1	220 818	220 818
1	194 029	194 029
4	183 306	733 224
1	180 648	180 648
1	177 303	177 303
1	173 958	173 958
1	169 974	169 974
7	166 612	1 166 284
1	166 488	166 488
1	163 300	163 300
1	150 541	150 541
1	120 429	120 429
4	116 661	466 644
1	103 702	103 702
1	99 984	99 984

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 54 146 469.

Note 15 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr 54 146 469.

Note 16 - Tap på krav

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7870 Tap/Erstatning	0	570 000	0	0
Sum	0	570 000	0	0

I 2023 ble det etter forlik med Drogseth Bygg AS utbetalt en erstatning på kr 550 000, samt kr 20 000 i erstatning for skader på elektriske persienner.

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 146 469
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 146 469
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	54 146 469

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

Eiendommen er balanseført til anskaffelseskostnad på kr 54 146 469 og avskrives ikke. Det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig til å forhindre verdifall.Eiendommmen ligger i Oslo kommune med gårdsnr. 208 og bruksnr. 207. Borettslaget ble stiftet i 2004.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Fredensborgveien 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Fredensborgveien 9

Styreleder	Birte Hansen Nordgård (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Gry Hege Espenes (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Randi Godø (sign.)	08.04.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredensborgveien 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fredensborgveien 9 som viser et overskudd på NOK 383 370. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 13.05.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 12. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 13.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

13.05.2025 23:10:12

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Fredensborgveien 9 torsdag 22.05.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Fredensborgveien 9

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Ekstern styreleder Birte Hansen Nordgård var tilstede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Randi Godø valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

A Det foreslås kr 50 000,- til fordeling mellom styrets medlemmer.
B Ekstern styreleder kr 70 000,- iht. avtale.

Vedtak:
Vedtak: Utsettes til ekstra ordinær Generalforsamling.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsrapport og elsikkerhetsrapport

Styret innhentet årsskiftet 23/24 vedlikeholdsrapport fra Utne. Det var avdekket en rekke forhold, noen mer alvorlige enn andre. Borettslaget har ikke økonomi til å utbedre alt med en gang. Vi ble anbefalt fokus på brann.

Styret fikk en elsikkerhetsrapport utarbeidet fra Norconsult. Beto-Bygg AS og vaktmester har befart de mangler i vedlikeholdsrapporten som er merket med TG2 og TG3. Noen er allerede utbedret, andre er i bestilling. Gowens/Firesafe gjør jevnlige kontroller over brannanlegget, og de byttet pulverapparat i borettslaget senest høsten 2024, gi beskjed om noen mangler bytte av apparat. Vi må bytte noen detektorer, det koster i overkant av kr 60 000, og vil prioriteres i år.

Årsmøtet må gjerne komme med tilbakemeldinger ad port, da denne ikke oppfyller brannkrav samtidig som den er vernet.

Det bør avsettes midler til nødvendig vedlikehold, alternativt vurderes økt lån.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Sikkerhet, HMS-rutiner og Beredskapslager

Minner alle beboere om å sørge for beredskapslager. Borettslaget har ikke anledning til å ordne noe felles lager. Link til mer info, samt info på andre språk: Slik bidrar du til Norges beredskap

Alle beboere har egenansvar for vedlikehold av sluker og rør og ledninger inne i egen leilighet, det samme gjelder evt brannvarsler på batter og slukkemidler. Les HMS-informasjonen vedlagt. Alle må også være kjent med rutiner ved brann (varsle, redde, slukke) herunder avstilling av **avklart faktisk helt sikker falsk** alarm, se veiledning til

brannsentralen.

Vedtak:
Alle må være kjent med sitt ansvar som beboer for egen og andres sikkerhet. Se vedlagt HMS-skriv.

Alle bør også gjøre seg kjent med anbefalingene for beredskapslager mv. Borettslaget har dessverre ikke anledning til å stille med noe beredskapslager el.

4.3 Orientering om utleie i borettslag, utklipp fra borettslagsloven

Burettslaglova om utleie av andel:

§ 5-4:

"Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i **opptil 30 døgn** i løpet av året

§ 5-5:

"**Med godkjenning frå styret** kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

§5-6

"(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom1. andelseigaren er ein juridisk person, eller2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

§5-8:

(1)Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i forhold til laget. (3) Fysisk andelseigar skal halde styret orientert om kvar ein kan få tak i han, så lenge andelseigaren har overlate bruken av bustaden til andre.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.4 Dugnad

Det vil bli avholdt dugnad før sommeren. Nærmere info kommer.

Styret ønsker at noen bidrar som dugnadsinnsats å handle inn (for borettslagets midler) og henge opp korktavle i oppgangene.

Foreløpige kjente dugnadsoppgaver:

- Male i bakgården og i portalen.
- Vaske i oppgangene og i kjeller
- Mm

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.5 Sykler i avlåst fellesbod og bakgård, andre gjenstander i bod.

Det står en del sykler i fellesbod, uten kjent eier, og ingen har benyttet boden på en årrekke. Vi låser opp boden etter årsmøtet og setter frist til 27. mai for uthenting. 27. mai blir det kaste/rydde-dugnad for å kaste resterende. For sykler i bakgården gjelder at det mistenkes at flere er gjensatt/vrak. Frist for å sette lapp på sykler i bakgården settes også til 27. mai. Vrak kastes på dugnad 27. juni.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om avvikling av myntvaskeri og gradvis nedskalering av vaskerom

Myntvaskeriet opptar mye tid for styret ved at det betales i mynter, som det ikke er lett og veksle inn og som vi må gjøre via private konti da borettslagets bank ikke tar i mot slik veksling direkte. Vi har forsøkt å få installert elektronisk betaling på maskinene, men dette ble svært kostbart og vanskelig. Det kan dog også være vanskelig å få fjernet myntsystemet, noe vaktmester jobber med å sjekke for oss.

Det er ikke så mange som bruker vaskeriet. Derfor foreslår styret, om det er mulig, å fjerne myntbetaling. Videre å nedskalere til én vaskemaskin ogén tørketrommel etterhvert ved å ikke erstatte de første av hver type som blir ødelagte.

Vedtak:

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å avvikle myntvaskeri.

Generalforsamling tillater at vaskeri blir nedjustert til å ha én tørketrommel og én vaskemaskin.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag fra Didrik Skarpnes om at generalforsamlingen skal avholdes som fysisk møte

Det foreslås å legge til en setning om at generalforsamlingen skal avholdes som fysisk møte i § 6.1 i vedtektene.

Vedtak:

§ 6.1 i vedtektene endres til følgende:

Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. *Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte.*

- *Det presiseres at det er som å gå tilbake i tid og at det er lettere med digitale møter.*
- *Det bemerjes også at det er litt vanskelig å finne møteinnkallingen og det er ønskelig med egen likn per e-post til neste Generalforsamling.*
- *Styret skal jobbe med å informere beboerene bedre. Forretningsfører opplyser om Naborom som en tilleggstjeneste for bedre kommunikasjon.*

Vedtak: Enstemmig ikke vedtatt. Forslaget falt.

5.3 Bytte av forvalter

Styret har fått tilbud fra Agio forvaltning som kan overta forvaltningen fra OBF, for en pris lik kr 47 360, mot kr 58 000 fra OBF. Borettslaget er i sum fornøyd med OBF, men har såpass stram økonomi at årsmøtet bør ta stilling til et mulig bytte.

Vedtak:

Årsmøtet må avgjøre om vi skal beholde OBF, bytte til Agio, evt andre forvaltere.

Forretningsfører har kommet med mot tilbud på årlig fastpris på kr. 55 816,- ink. mva. Denne prisen inkluderer også tilgang til OBFportal. Vi kan også tilby lisens på kommunikasjonsplattform Naborom kostnadsfritt i ett år.

Forretningsfører presiserer at tilbudet fra Agio er eks. mva.

Forslag 1: 6 stemmer for å beholde OBF.

Enstemmig ikke vedtatt. Forslaget falt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Birte Hansen Nordgård.

Vedtak:

Ingen styreleder valgt. Det innkalles til ekstra ordinær Generalforsamling når det foreligger mer informasjon.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Gry Hege Espenes

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Randi Godø

Vedtak:

Ingen styremedlem valgt. Det innkalles til ekstra ordinær Generalforsamling.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Halvor Folstad

Vedtak:

Ingen styremedlem valgt. Det innkalles til ekstra ordinær Generalforsamling.

6.4 Honorar

Styret ser behov for ytterligere et medlem, alternativt et økt honorar. Dette må årsmøtet avgjøre.

Uavhengig foreslås det en økning i honoraret som skal utbetales våren 2025 for perioden 24-25 tilsvarende KPI, også for styreleder. Det samme bør gjelde neste år.

Vedtak:

Behandles på ekstra ordinær Generalforsamling.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.18.14.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Sittende styret fortsetter til nytt styret er valgt ved ekstra ordinær Generalforsamling.

Styreleder, Birte Hansen Nordgård
Styremedlem, Gry Hege Espenes
Styremedlem, Randi Godø
Varamedlem, Halvor Folstad

Protokoll for Borettslaget Fredensborgveien 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	23.05.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Randi Godø (sign.)	04.06.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektene Dahl & Myrhol ANS
Wilses gate 4
0178 OSLO

KOPI

Dato: 16 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411943-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 9	Eiendom:	208/207/0/0
Tiltakshaver:	Tope Eiendom AS	Adresse:	postboks 1383, 0114 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - FREDENSBORGVEIEN 9

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 Kap. IX § 34.

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 og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Kyrre Rosenvinge
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Tope Eiendom AS, postboks 1383, 0114, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektene Dahl & Myrhol ANS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 30 MARS 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200409855-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 9	Eiendom:	208/207/0/0
Tiltakshaver:	Gunnar Juvet	Adresse:	Fredensborgveien 38B, 0286 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - FREDENSBORGVEIEN 9

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.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Inger Jul Hansen
For avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til:
Gunnar Juvet, Fredensborgveien 38B, 0286, OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidets art: Reparasjon- og ombygging etter brann.

Arbeidssted	Matr. nr.	67/3224
Fredensborgveien 9.		

Byggherre

Herr LEONARD KVAKSRUD
Fredensborgveien 9
OSLO-2.

Ansvarshavende

Murmester GUNNAR KIRKEBY
Byggeveien 6
BEKKELAGSHÖGDA

Dato 10. juni 1968.

HG/KL

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Byggesakskontrollen

p.v. Hans Greftegreff.

Fredensborgveien 9C

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 362 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Edvard Munch videregående skole	5 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Keysers gate Linje 37	4 min 0.3 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	7 min 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	41 min

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	3 min
Joker Møllergata	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	8 min
Vitusapotek Youngstorget	6 min
Oslo City Vinmonopol	9 min

SPORT

Kristparken ballbane	1 min
Sentrum squash, helsestud. og	2 min
SiO Athletica Centrum	3 min
Torggata Bad Tr.senter	6 min

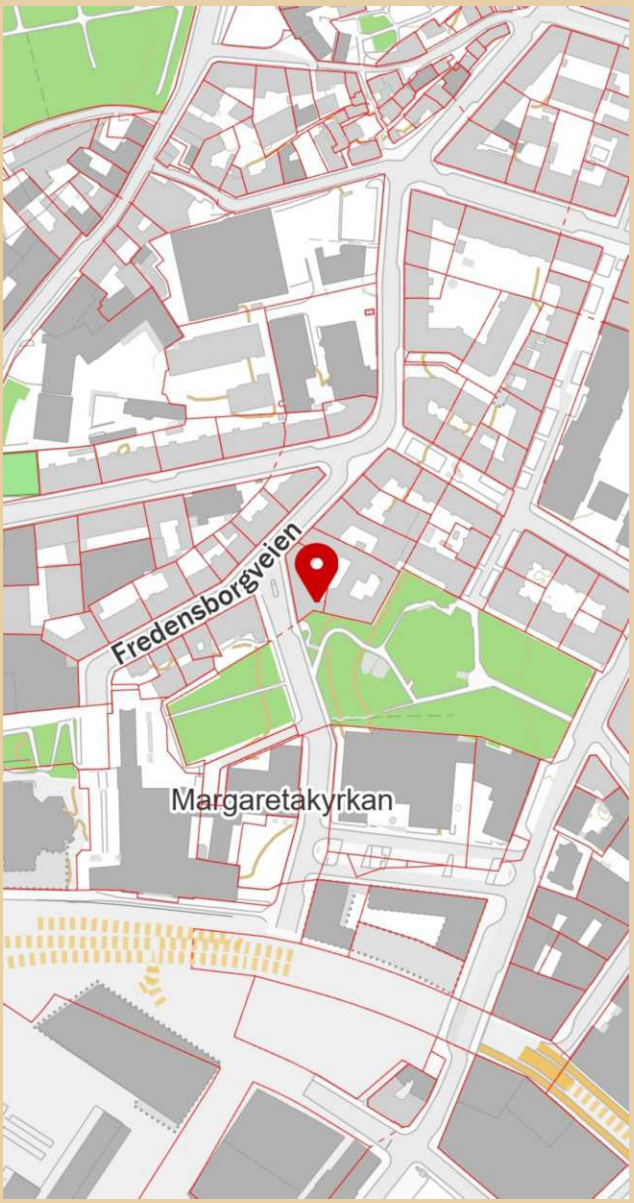
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Fredensborgveien 9C

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 362 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Edvard Munch videregående skole	5 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	7 min 0.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hammersborg torg P-plass - 11099	2 min
Hammersborg torg P-plass - 11096	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Keysers gate Linje 37	4 min 0.3 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	7 min 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	41 min

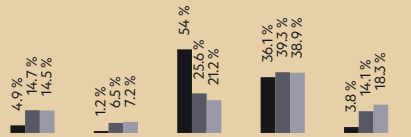
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	3 min
Joker Møllergata	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss

SPORT

Kristparken ballbane	1 min
Sentrum squash, helsestud. og	2 min
SiO Athletica Centrum	3 min
Torggata Bad Tr.senter	6 min

«Bor man på Fredensborg har man kort vei til alt(!), godt miljø, bor supersentralt, har fine områder å spasere rundt omkring i og en finfin nærhet til Akerselva.»

— Sitat fra en lokalkjent

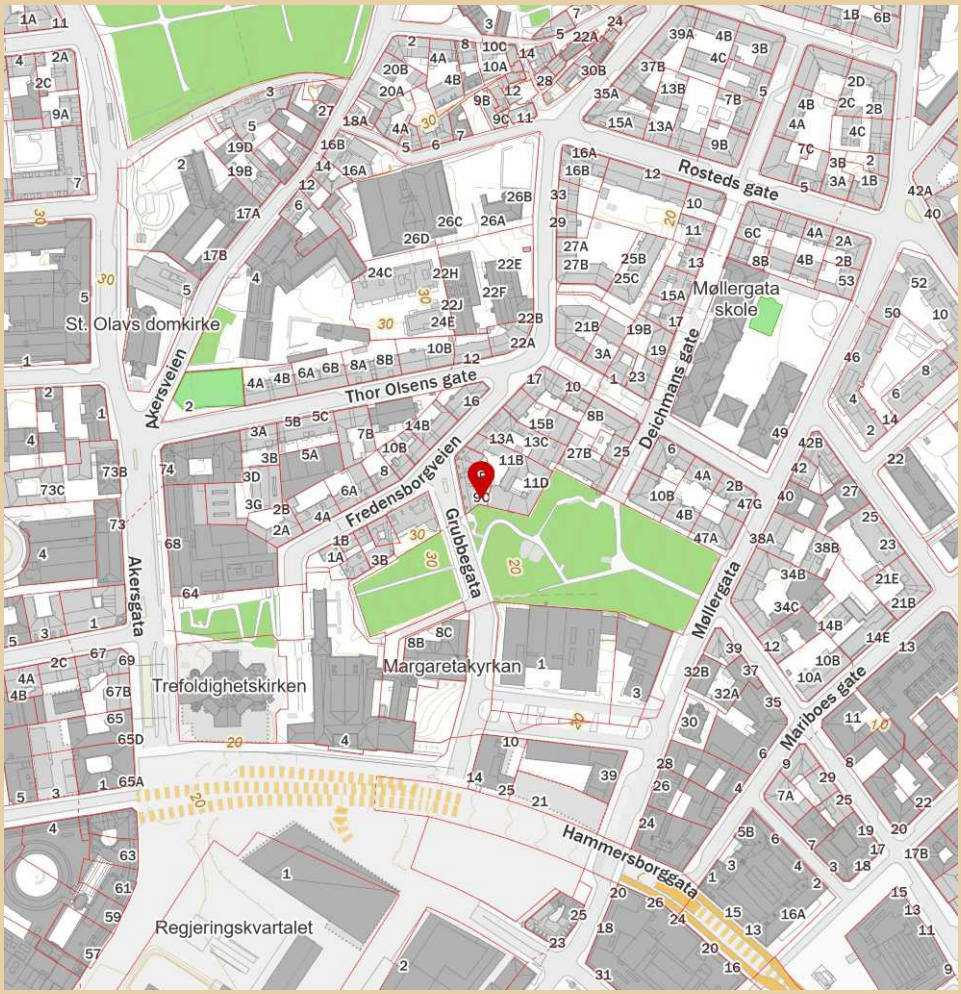
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Fredensborgveien 9C

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 362 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Edvard Munch videregående skole	5 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Keysers gate Linje 37	4 min 0.3 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	7 min 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	41 min

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	3 min
Joker Møllergata	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	8 min
Vitusapotek Youngstorget	6 min
Oslo City Vinmonopol	9 min

SPORT

Kristparken ballbane	1 min
Sentrum squash, helsestud. og	2 min
SiO Athletica Centrum	3 min
Torggata Bad Tr.senter	6 min

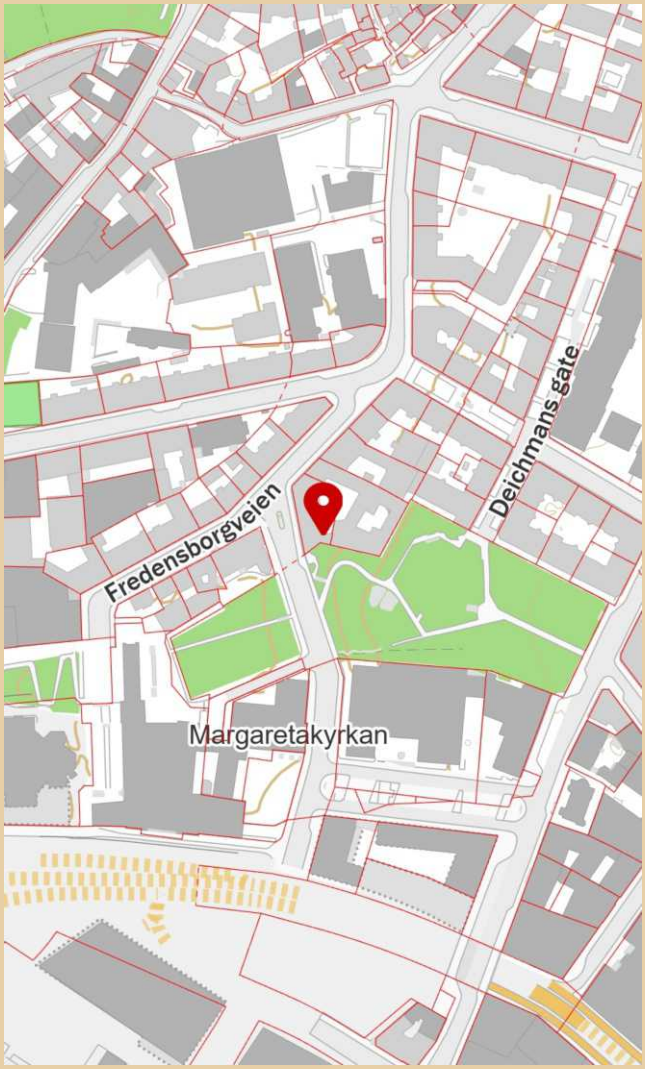
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fredensborgveien 9 C, 0177 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 207, andelsnr. 20 i BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 9 ,
Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260047

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ellen Pike

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 70 040

E-post: ellen.pike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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