PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

SVERIGES GATE 17 A

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Megleropplysninger fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtedokumenter 2025

Ekspedisjonsdokument og tegninger

Ferdigattest på bad

Reguleringskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sveriges gate 17 A
0658 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1929
BRA:	61 m^2
BRA-i:	57 m^2
Rapportdato:	26.1.2026 (Gyldig til 26.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	14	0	1

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Sveriges gate 17 A
0658 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39413

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Alder (vinduer/balkongdør).
Etasjeskille og gulv på grunn	"Knirk"/skjevheter/ujevnheter.
Ildsted/Skorstein	Riss i pipeløp med innføring av røykrør.
Kjøkken	Kullfilter.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg.
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner.
Varmtvannsbereder	Alder på varmtvannsbereder.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Fall mot sluk/borehull i fliser/sprukket flis.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på tettesjikt.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Elde/slitasje.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	Naturlig ventilasjon.
Gulv	Elde/oppsprekking.
Vegger	Riss/sprekker ved overgang vegg/tak.
Innvendige dører	Elde/slitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Begrenset/manglende mulighet for kontroll grunnet snødekke.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Deler av opprinnelig kjøkken er innredet som soverom og garderobe. Opprinnelig mellomstue er innredet som kjøkken.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.1.2026

Rapportdato
26.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Asgeir Aga Nilsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 06.01.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Firma: **Takst øst AS**
Tittel: **Tømrermester/Takstmann**
Telefon: **92035224**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt boligselskapets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sveriges gate 17 A, 0658 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	232	Bruksnr:	327	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	27		

Byggeår: **1929** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedbærekonstruksjon i teglstein, pusset og malt. Saltak i treverk tekket med profilerte stålplater. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Felles trappegang med trapp i betong.

Opplyst av eier:
Høsten 2025 ble taket og pipene på bygården rehabilitert. Rehabilitering av fasade ut mot gate i mars-juli 2023. Ifølge forrige eier ble fasaden inn mot bakgård rehabilitert i 2017.

Tomtestørrelse: 1696.4 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**57**	**57** Romfordeling: Entrè, gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom. Takhøyde ca. 230-260 cm).	**0**	**0**	**3**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**61**	**57**	**4**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 3,8 m2. (nr. 27). Boden tatt med i BRA-e. Boden ble påvist av eier.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører boligselskapets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte aksjeeier.
Boligselskapet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk i stål. Størrelse: 2,9 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-IU**
Begrenset/manglende mulighet for kontroll grunnet snødekke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/vurdering av balkong når den er snøfri.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass og trekarmer. Malt entredør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. TG-2 gis grunnet alder. Entredør gis TG-1.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, alder tatt i betraktning. "Knirk", skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 11 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 mm.
"Knirk", samt oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl

Teglsteinspipe.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Jøtul peisovn med underliggende stålplate.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
Riss/sprekk i pipeløp ved innføring av røykrør. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påvist avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipeløp/ildsted.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med høyglans fronter, laminat benkeplater, heldekkende oppvaskkum, hetteventilator, malte fliser over benk, kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin (45 cm), stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt og waterguard er montert.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Deler av opprinnelig kjøkken er innredet som soverom og garderobe. Opprinnelig mellomstue er innredet som kjøkken.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Baderommene i boligselskapet ble pusset opp i 2005/2006. Eier opplyser at avløpsrørene under bygården ble rehabilitert i august 2023.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Baderommene i boligselskapet ble pusset opp i 2005/2006.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerstokker for rør-i-rør system via luke i himling på bad/vaskerom. Vannrør har nådd en alder hvor skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Kjøkkenskap med understøttelse
Årstall
2002
Størrelse
116 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 2002 gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommene i boligselskapet ble pusset opp i 2005/2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Deler av fall på gulv mot sluk er dårlig. Borehull i flere veggfliser. 1 sprukket veggflis ved dusjdør. Oppgitte avvik gis TG-2.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Synlig klemt membranløsning i sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med toalett, vaskemaskin (40 cm), dusjdører i herdet glass, speilskap, veggskap med finert front, baderomsinnredning med finert fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-1 og TG-2.

Utførte arbeider: eier opplyser at nye dusjdører ble montert i regi av tidligere eier i august 2020.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG-2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Eier opplyser at dokumentasjon er tilgjengelig på nettsiden til boligselskapet.

6.13 Gulv

Beskrivelse

Overflater: tregulv.

Oppsummering **TG-2**

Opprinnelige tregulv med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Naturlig oppsprekking.
TG-2 gis grunnet elde/oppsprekking.

6.14 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Flere riss/sprekker ved overgang vegg/tak gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.15 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.16 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører. 1 med glass.

Oppsummering **TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Soveromsdør gis TG-1.

6.17 Belysning

Beskrivelse
Spotlys. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Elvarme

Beskrivelse
Gulvvarme på bad/vaskerom. Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

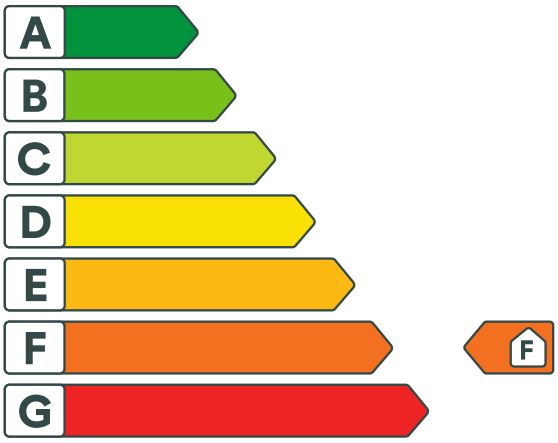
- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse **Sveriges gate 17A, 0658 OSLO**	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244051**
Byggeår **1929**	Bygningsnummer **80602294**
Gårdsnummer **232**	Bruksnummer **327**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57 m²**	Oppvarmet bruksareal **57 m²**
Ventilasjonstype **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **289 kWh/m² per år**
Energikarakter **F**
Beregnet levert energi i lokalt klima **289 kWh/m² per år**

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

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.

Sveriges gate 17A, 0658 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

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 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306260002

Selger 1 navn
Asgeir Aga Nilsen

Gateadresse
Sveriges gate 17 A

Poststed	Postnr
OSLO	0658

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 23776579

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

Beskrivelse: En liten sprekk i veggflis på utsiden av dusjdør.

Document reference: 306260002

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ifølge forrige eier ble det i august 2020, før jeg kjøpte boligen, tatt ut dusjkabinett og satt inn nye glassdører.
Arbeid utført av	Noah Entreprenør AS

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	Avløpsrørene under bygården ble rehabilitert i august 2023.
Arbeid utført av	Aktiv rørinspeksjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje i kjeller sommeren 2021, rør ble rehabilitert av Aktiv rørinspeksjon i september 2021.

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	Ifølge forrige eier ble det utført oppgradering av el i leiligheten i august 2020, før jeg kjøpte boligen.
Arbeid utført av	Elektrofagmannen AS

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

Document reference: 306260002

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Høsten 2025 ble taket og pipene på bygården rehabilitert. Rehabilitering av fasade ut mot gate i mars-juli 2023. Ifølge forrige eier ble fasaden inn mot bakgård rehabilitert i 2017, men forrige eier visste ikke navn på firma.
Arbeid utført av	Oslo Murmester AS (taket), SH-Bygg (fasade)

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

Beskrivelse	Styret har igangsatt en prosess for å finne ut hvilket år vinduene mot gate skal byttes. Per nå er det ikke informasjon om når dette skal skje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I oktober 2022 varslet styre om et utbrudd av tørrfruktmøll i en leilighet i bygården.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260002

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: 306260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asgeir Nilsen	19d4977a5b8e12c7118007 4f21e566207b3d0867	06.01.2026 21:12:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306260002

- 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

Deres ref.: 306260002 Vår ref.: 5429-1-27 Dato: 23.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fridtjofsborg As
Organisasjonsnr:	933773272
Aksjonær:	Nilsen, Asgeir Aga
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	27
Aksjeboenhetsnumer:	00055
Adresse:	Sveriges Gate 17 A, 0658 OSLO
Aksjenummer:	538
Gnr.	232
Bnr.	327

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6588891.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Garasje/ parkering: Gateparkering.
Det er mulighet for bodleie. Kontakt styret for mer info. Kan være noen måneders ventetid på leie.
Selskapet har fellesvaskeri. Styreleder bestiller postkasseskilt og oppdaterer ringepanelet. Styret ber om at kjøpers telefonnummer og e-postadresse opplyses ved melding om salg.Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207706272
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	8 941 385,00
Innfrielsesdato:	30.05.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207363839
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	4 367 914,00
Innfrielsesdato:	30.08.2035
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207369144
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	134 927,00
Innfrielsesdato:	29.02.2028
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208605763
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	6 954 760,00
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 599,39,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Nedbetaling	185,00	
Bredbånd	213,00	
Felleskostnader	5 201,39	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	61,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 008,-
Annen formue:	21 037,-
Gjeld:	364 681,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207706272
Restsaldo:	158 461,50
Kapitalkostnader:	1 042,76

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207363839
Restsaldo:	77 420,51
Kapitalkostnader:	874,19

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207369144
Restsaldo:	4 473,24
Kapitalkostnader:	191,72

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208605763
Restsaldo:	123 253,42
Kapitalkostnader:	717,69

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 363 608,67,-, pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Kjersti Kambestad, e-post:styret.fridtjofsborg@gmail.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

for AS Fritjofsborg boligaksjeselskap, org nr 933.773.272.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23. mai 2006 sist endret den 10. mai 2005

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Fritjofsborger et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 117.000 fordelt på 1170aksjer á kr. 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

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

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

Godkjennelse for bruksoverlating utover 3 år er i hovedsak som tidligere etter søknad med særlige grunner:

- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest to uker før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER
for
AS FRIDTJOFSBORG

endret på ordinær generalforsamling
30.05.2007,
sist endret på ordinær generalforsamling 06.05.2014

1. Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Gyldighetsområde

Alle beboere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Leilighetsinnehaverne er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten og fellesområdene.

Aksjonær er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Dersom aksjonær ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til disse bestemmelsene, kan styret ved alvorlige og/eller gjentatte brudd på disse bestemmelsene forlange at aksjonæren flytter på 1-en måneds varsel.

3. Renhold

3.1. Søppelhåndtering

Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelkassene. All søppel legges i lukkede poser i søppelbeholderne.
Papir, papp og kartonger legges i egne resirkuleringscontainere. Emballasje skal slås sammen slik at dette får plass i papircontaineren.

Emballasje av annen art, utrangert elektro-/husholdningsutstyr, møbler og lignende må kjøres bort av beboerne selv. Vaktmester kan bestilles av beboer for beboers regning til bortkjøring av denne type avfall.

Det er ikke tillatt under noen omstendighet å plassere søppel utenfor søppelcontainerne eller andre på andre deler av fellesarealet. Dette gjelder også husholdningsutstyr, møbler og lignende. Styret vil 2 ganger per år, fortrinnsvis vår og høst, bestille container som kan brukes til bortkjøring av avfall som ikke får plass i eller er egnet for gårdens avfallsanlegg.

3.2. Fellesrom

Fellesrom og utstyr, trapper og kjellerganger holdes ryddige og rengjøres etter de regler som gjelder til enhver tid.

3.3. Utendørs orden

Det oppfordres til at alle medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig, ved å ikke kaste avfall i gårdsrom, fellesarealer og rundt gården og plukker opp slikt som er henslengt.

4. Gårdsrom og oppganger

4.1. Låsing i gården
Gårdsport og dør til oppgangene, kjeller og andre fellesrom skal holdes låst til enhver tid.

4.2. Skilt til postkasse og ringeklokke
Styret bestiller skilt til postkasse og ringeklokketablå. Bestilling vil skje automatisk ved melding om nye eiere. Dersom beboer ønsker endring på skilt bestilles dette skriftlig hos styret.

4.3. Opphold/lek
Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt. Sykling, fotballsparking og ballkasting i gårdsrommet er ikke tillatt.

4.4. Sykler og barnevogner
Plassering av barnevogner og lignende må skje slik at dette ikke hindrer fri ferdsel. Sykler skal plasseres i sykkelstativene. Fottøy skal ikke oppbevares utenfor entredøren.
Vinteroppbevaring av sykler bør skje i venstre kjeller i oppgang 4.

4.5. Parkering og bilkjøring
Parkering er forbudt inne i gårdsrommet.
Dersom det er nødvendig med kjøring til døren, bør dette skje slik at det er til minst mulig sjenanse for leieboerne.

4.6. Lagring av bildekk
Bildekk må lagres i egen kjellerbod. I henhold til brannforskriftene er det forbudt å lagre bildekk i fellesrom.

5. Leiligheten

5.1. Ro i leiligheten
Det skal være generell ro i leiligheten mellom kl 2200 og kl 0700 (lørdag etter kl 2300).
Selskapelighet må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert.
TV, stereoanlegg, eller lignende må dempes slik at det ikke sjenerer andre. Sang- og musikkundervisning i leiligheten er ikke tillatt.

Vi gjør oppmerksom på at det er meget lytt mellom leilighetene.

Boring, banking og lignende samt støyende hobbyer må ikke forekomme før kl 0700 og etter kl 2100 på hverdager, før kl 1000 og etter kl 1800 på lørdager, og er ikke tillatt på søndager og helligdager.

5.2. Lufting av tøy, klær og lignende
Banking av tøy, sengetøy eller lignende fra balkong/vindu er ikke tillatt. Slik banking/lufting skal skje på anvist ste, se pkt. 7.4. Lett lufting av tøy/sengetøy er tillatt unntatt på søn-/helligdager.

5.3. Vannkraner, lekkasjer og lignende
Alle kraner skal skrues godt igjen slik at de ikke drypper. Beboerne må sørge for at vasker, WC og lignende ikke tilstoppes.. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør og lignende, må utbedres av den enkelte beboer. Det er ikke tillatt å dusje direkte på badegulv som ikke er oppgradert til dagens våtroms standard. I baderom uten membran i badegulv må det installeres badekar eller dusjkabinett for å hindre lekkasjer og fuktskader.

Beboere som forårsaker skade ved å dusje direkte på badegulv uten dagens våtrom standard, må selv dekke alle utgifter ved utbedring av slike skader. Skader av dette slag vil ikke dekkes av gårdens skadeforsikring.

Alle beboere må sørge for å sikre leiligheten mot lekkasje. Oppvaskmaskin skal ha vannstoppfunksjon («aquastop»), og det skal være montert lekkasjesikring («waterguard») ved varmtvannstank.

5.4. Kjøkkenvifter og lufting av matos
Kjøkkenvifter skal være kullfilter og må ikke kobles mot gårdens luftekanaler.
Det er ikke tillatt å lufte matos eller annet ut i oppgangene.

6. Fasader

6.1. Endring av utseende
Ytre montering eller innkledning av balkonger eller andre endringer som medfører synlige ulikheter på fasader, må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger. Dette gjelder også vinduer og inngangsdører fra leilighet til oppgang.

6.2. Balkonger
Balkongene inn mot gårdsrommet er brannbalkonger. Det må ikke hensettes ting som hindrer redningsveier via brannbalkongene i tilfelle brann.

7. Entredører
På generalforsamling 2004, ble det vedtatt at beboere individuelt kan skifte entredører. Det er kun anledning til å skifte til dør som er godkjent og valgt av selskapet. Dør bestilles via styret.

8. Vaskeriet

8.1. Vaskeliste
Alle som ønsker å benytte seg av gårdens felles vaskeri må skrive seg på vaskelisten med aksjonærens navn før vaskingen tar til. Vaskelisten henger i vaskeriet. Vaskelisten henger i gangen foran vaskeriet. Det gjøres oppmerksom på at beboere kun kan reservere seg for 2 vasketider av gangen.

8.2. Vasketider
Vaskeriets åpningstider er mandag til fredag kl 0800 – kl 2200, lørdag kl 0800 – kl 2200, søndager/helligdager kl 0800 – kl 2200.

8.3. Bruk av vaskeriet
Se oppslag for bruk av maskinene i vaskeriet. Husk å tømme maskinene etter bruk, og etterlat deg vaskeriet rengjort og i den stand du selv ønsker å finne det.

8.4. Tørkeplasser
Tøy inne i tørkerom og tørkeskap skal fjernes så fort tøyet er tørt.

9. Skader, feil eller mangler
Aksjonærer må erstatte all skade på eiendommen som skyldes eieren selv, husstandsmedlemmer, leietagere eller andre som eieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Forandring av leiligheten tillates ikke uten styrets samtykke. Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han/hun ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til styret.

10. Dyrehold
Dyrehold er tillatt i den grad dette ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere med hensyn til lukt og støy. Katter må holdes inne i leilighetene.
Lufting av dyr er ikke tillatt på fellesarealer, balkonger og lignende.

11. Utleie/Fremleie
Fremleie eller utleie av hele- eller deler av leiligheten er ikke tillatt uten styrets skriftlige tillatelse. Styret kan kun gi sitt samtykke for tidsbegrensede perioder, jfr. gårdens vedtekter.

Aksjer kan ikke overdras uten at styret på forhånd har godkjent overdragelsen.

12. Oppbevaring av parafin og fyringsolje
Det er forbudt å lagre eller hensette brannfarlige væsker, herunder parafin, i trappeoppganger, trapper, fellesrom og lignende.

I Oslo gjelder den regelen at man kan ha en beholdning på inntil 2 stk. 20 liters kanner, utenom innholdet av en tank tilsluttet ildstedet. Denne beholdningen må oppbevares i leiligheten eller i ytre rom som tilhører leiligheten. Det understrekes at gårdeieren (styret) må gi sitt samtykke til all lagring av flytende brensel.

13. Henvendelser til styret

Klager og andre henvendelser til styret skal skje skriftlig under fullt navn.

14. Endring av Husordensregler

Endring av husordensregler skjer på generalforsamling. Forslag og krav om endringer skal først behandles av styret før de legges frem på generalforsamlingen. Endringer og godkjenning av disse regler krever alminnelig flertall.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5429
AS FRIDTJOFSBORG

Velkommen til generalforsamling i AS FRIDTJOFSBORG

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

Dato for generalforsamlingen:
14. mai 2025 kl. 18:00, Forsamlingshuset på Etterstad kolonihager.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS FRIDTJOFSBORG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjersti Kambestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Martin Hernandez v/OEF foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5429 StyretsArbeid2024.pdf
2. 5429 AS FRIDTJOFSBORG Årsregnskap 2024.pdf
3. 5429 Fridtjofsborg AS revisors beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kjersti Kambestad

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

- Karianne Johansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt 9 fysiske styremøter i styreperioden. Styret har bestått av Kjersti Kambestad (styreleder) og Karianne Johansen og Lena Underdal (styremedlemmer). Det har ikke vært behov for vara på noen av styremøtene i løpet av perioden. Styret kommuniserer mellom styremøtene på Slack, og en del av styrearbeidet skjer altså der.

Kommunikasjon med beboerne
Kommunikasjon har skjedd via epost og oppslag i oppgangene. Facebook-gruppen brukes som et supplement.

Vaktmesteroppgaver
Oslo og Viken Eiendomsdrift (OVED) er leverandør for vaktmestertjenester for nr 17, nr 15 og nr 11. Utgiftene fordeles ihht brøken for bakgårdssamarbeidet.

Skjøtsel av hagen
Skjøtsel er inkludert i avtalen med OVED. Bakgårdsstyret vedtok å gjøre endringer i sandkassene, dette blir iverksatt i 2025. Den store sandkassa blir gjort om til urtebed, og vi har kjøpt inn to mindre sandkasser som kan lukkes, slik at de ikke blir brukt som kattedo.

Rehabilitering av tak
Prosjektet ble forberedt i 2024, og vi engasjerte OBOS Prosjekt til å bistå oss med anbud og prosjektoppfølging. Selve prosjektet vil gjennomføres i 2025/26.

Dugnader
Det ble gjennomført to dugnader, høst og vår.

Brannsikkerhet
Vi har hatt tilsyn fra Oslo Brann- og Redningsetat på fyringsanlegget. Det ble kun registrert ett avvik, som har blitt utbedret. Vi har fått krav om at vi får montert trinn til feier på taket, og dette vil bli gjort i forbindelse med takrehabiliteringen. I forbindelse med dugnadene ble det gjort opprydding av gjenstander i fellesarealene.

Tak på søppelskur
Taket hadde råteskader, og har blitt utbedret. Treverk som var skadet ble byttet, og taktekkingen ble lagt på nytt. Arbeidet ble utført av taktekker i regi av OVED.

Uteanlegg
Dørpumpa på porten har blitt byttet.

Jakt på støykilde i bygningen
En beboer rapporterte om en dyp durelyd som var plagsom, og som pågår både natt og dag. Vi fikk først prosjektlederen i Obos prosjekt til å sjekke etter lydkilder på taket, i forbindelse med en tak-befaring. Styret har også lett etter lydkilder ved å besøke aktuelle leiligheter, og det ble leid inn en akustiker som målte og dokumenterte at lyden finnes. Styret gjennomført strømkutt i flere omganger for å fastslå om lydkilden er i bygningen eller utenfor. Konklusjonen er at kilden er utenfor huset, og da er det dessverre ikke noen tiltak styret kan gjøre for å fjerne støyen.

Vaskeriet
Vaskeriet har vært i drift, og inneholder to vaskemaskiner og en tørketrommel. Vi hadde en periode med driftsproblemer på to av tre maskiner i sommer. Vi har fortsatt med betalingssystem fra JAKO, og JAKO er hovedleverandør, og har tatt på seg å gjøre feilsøking og reparasjon også på vaskemaskinene, selv om disse er levert av DSI.

Bakgårdsstyret
Styret ble konstituert, leder i 2024-2025 har vært Kjersti Kambestad. Samarbeidet dreier seg om skjøtsel av hagen, vaktmestertjenester, sosiale arrangementer og gjennomføring av dugnader.

Bryggeriet
Det har vært noe, men ikke mye aktivitet i bryggeriet. Et kjøleskap ble byttet ut med et større, uten kostnader. Vi holder bryggeriet åpent og håper på mer øl i 2025.

Sosiale arrangementer
Vi arrangerte flaggheising 17. mai, og julegrantenning den 2. desember. Sommerfesten ble en suksess, men hadde få deltakere fra de andre gårdene. Været var så godt at vi valgte å feste uten hageteltet.

Slitte gulv i oppganger
Gulvene i inngangspartiet er slitt, spesielt i oppgang 1 men også i de andre oppgangene. På grunn av økonomiske prioriteringer har styret ikke bestilt noen utbedringsjobb, men ønsker å gjøre dette i forbindelse med at vi tar opp lån til takrehabiliteringen. Vi har vurdert å slipe ned slik at grunnarbeidet for malingen blir bedre. Forhåpentligvis vil malingslaget da bli mer slitesterkt.

Låser og nøkler
Det ble gjort en service på sylindrene på utgangsdørene fra Låshuset AS.

TV/internett
Vi har felles internett og valgfri tv, levert av OBOS Opennet. Obos Opennet har oppgradert fiberkabelen inn til bygningen i løpet av året.

Forsikring
Vi har hatt to forsikringssaker i løpet av 2024. Vann/muggskade og brudd i en varmtvannsbereder. Begge saker ble avsluttet av forsikringsselskapet.

Tagging på vegg ute mot Sveriges gate
Det har ikke vært mye tagging i år, vi har maling lagret i kjelleren og OVED har fjernet underveis.

Luktproblem i oppgang 1
Luktproblemene i forbindelse med kummen i oppgang 1 fortsatte, og styret har hatt rørlegger inne for å utbedre.

Renhold
Renholdsavtalen er med firmaet Absolutt Rent AS.

AS FRIDTJOFSBORG
ORG.NR. 933 773 272, KUNDENR. 5429

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 909 644	2 785 071	2 868 000	3 142 000
Andre anlegg	10	17 081	17 232	0	0
Andre inntekter	3	53 271	12 361	38 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 979 996**	**2 814 663**	**2 906 000**	**3 142 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-11 985	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Avskrivninger	14	-12 584	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 508	-8 936	-10 800	-11 000
Forretningsførerhonorar		-117 916	-112 136	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-27 871	-5 094	-65 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-381 409	-606 056	-204 000	-204 000
Forsikringer		-195 634	-170 392	-187 000	-224 000
Kommunale avgifter	9	-531 405	-453 814	-523 500	-592 000
Energi/fyring		-37 284	-42 825	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 067	-133 728	-140 000	-146 000
Andre driftskostnader	11	-219 444	-203 210	-188 500	-195 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 770 106**	**-1 833 177**	**-1 578 785**	**-1 703 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 209 890**	**981 487**	**1 327 215**	**1 439 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 212	3 831	0	0
Finanskostnader	13	-938 428	-833 239	-915 000	-904 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-935 216**	**-829 408**	**-915 000**	**-904 000**
ÅRSRESULTAT		**274 674**	**152 079**	**412 215**	**535 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		274 674	152 079		

AS FRIDTJOFSBORG
ORG.NR. 933 773 272, KUNDENR. 5429

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 245 816	1 258 400
Tomt		114 600	114 600
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 360 416**	**1 373 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 990	12 581
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 625
Andre kortsiktige fordringer	15	53 271	0
Driftskonto OBOS-banken		1 025	388 743
Driftskonto OBOS-banken II		85 512	68 005
Sparekonto OBOS-banken		75	72
SUM OMLØPSMIDLER		**148 873**	**472 026**
SUM EIENDELER		**1 509 289**	**1 845 026**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	117 000	117 000
		-12 763	-13 038
Udekket tap	17	766	440
		-12 646	**-12 921**
SUM EGENKAPITAL		**766**	**440**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	14 063 537	14 602 978
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 063 537**	**14 602 978**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 915	20 065
Leverandørgjeld		26 139	61 501
Påløpte renter		24 463	81 921
SUM KORTSIKTIG GJELD		**92 517**	**163 488**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 509 289**	**1 845 026**
Pantstillelse	19	20 320 000	20 320 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025
Styret i AS Fridtjofsborg

Kjersti Kambestad Karianne Johansen Lena Underdal

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

PRINSIPPENDRING
Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 663 088
TV/Internett	139 104
Lånekostnad 1	65 652
Bodleie	41 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 909 644**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Bakgårdsregnskap 2024	53 271
SUM ANDRE INNTEKTER	**53 271**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 985**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 443, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 508.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 496
Ingeniør Loe AS	-4 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 871**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-26 666
Drift/vedlikehold VVS	-15 937
Drift/vedlikehold elektro	-12 764
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-238 638
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-61 961
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 213
Kostnader dugnader	-11 230
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-381 409**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-304 592
Feieavgift	-12 512
Renovasjonsavgift	-214 300
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-531 405**

NOTE: 10
VASKERI

Poletter	17 081
SUM INNTEKTER ANDRE VASKERI	**17 081**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Container	-1 613
Lyspærer og sikringer	-3 376
Vaktmestertjenester	-54 132
Renhold ved firmaer	-123 556
Andre fremmede tjenester	-11 536
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 443
Andre kontorkostnader	-6 752
Bank- og kortgebyr	-3 087
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-10 049
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-219 444**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 530
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 682
SUM FINANSINNTEKTER	**3 212**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-938 428
SUM FINANSKOSTNADER	**-938 428**

NOTE: 14
BYGNINGER

Tilgang 1899	1 258 400	
Avskrevet i år	-12 584	
		1 245 816
SUM BYGNINGER		**1 245 816**

Tomten er kjøpt.
Gnr.232/bnr.327

ÅRETS AVSKRIVNING	**-12 584**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Bakgårdsregnskap 2024, utfakturert i 2025	53 271
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**53 271**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 117 000 forselt på 1 170 aksjer à kr 100
8 leiligheter med 20 aksjer hver
2 leiligheter med 10 aksjer hver
36 leiligheter med 21 aksjer hver
8 leiligheter med 26 aksjer
2 leiligheter med 13 aksjer hver

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-1 058 000	
Nedbetalt tidligere	-8 249 355	
Nedbetalt i år	159 449	
		-9 147 906
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,45 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2011	-8 480 778	
Nedbetalt tidligere	3 442 740	
Nedbetalt i år	320 909	
		-4 717 129
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,45 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2008	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	1 142 415	
Nedbetalt i år	59 083	
		-198 502
		-14 063
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**537**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 063 537
TOTALT	**14 063 537**

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

Bygninger	1 245 816
Tomt	114 600
TOTALT	**1 360 416**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS FRIDTJOFSBORG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS FRIDTJOFSBORG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 26DS0-VY4LQ-53NAS-NYUUC-A5IK3-FXWQ5

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 5429 **Selskapsnavn:** AS FRIDTJOFSBORG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Fridtjofsborg AS

Møtedato: 14.05.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Etterstad Kolonihager

Til stede: 9 aksjonærer, 0 representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Martin Hernandez.

Møtet ble åpnet av Kjersti Kambestad.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kjersti Kambestad foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Martin Hernandez foreslått. Som protokollvitne ble

   Anna Lund Bjørnsen.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 85 000.

   Vedtak: Godkjent

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Kjersti Kambestad foreslått.
Vedtak: Valgt v/akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Karianne Johansen foreslått.
Vedtak: Valgt v/akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Dimitri Solvang-Kayiambakis foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Lene Finnestad foreslått.
Vedtak: Valgt v/akklamasjon

D Som valgkomitee for 1 år ble følgende valgt:

Anna Lund Bjørnsen og Ragnhild Eva Holmen

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:40. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Martin Hernandez Martin Hernandez

Fører av protokollen
Navn: Martin Hernandez Martin Hernandez

Protokollvitne
Navn: Anna Lund Bjørnsen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546814304

Dokument

5429 Fridtjofsborg As Årsmøteprotokoll 14.05.25
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2025-05-15 08:39:53 CEST (+0200) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2025-05-15 09:29:08 CEST (+0200)

Initiativtaker

Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Underskriverne

Protokollvitne: Anna Lund Bjørnsen (PALB)
anna.lund.bjornsen@gmail.com
+4748254974
Signert 2025-05-15 09:29:08 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Sverigest. 17

J.nr. 589/1929

Varningshus

Anmeldelse
til Tegningen
Andragender

Q D 589
1929

OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus og garasje

på matr.-nr. 17-19 og 21 Sveigesgate

Innlevert 25 april 1929 Attestert

Duplikater sendt bekvemmelighetshensyn

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 26 april 1929

A. Kielland

.chefen jr. nr. 361
27. APR. 1929

Sendes hr. reguleringssjefen
Lindemanngården
med råde hvis på best. tomt
grunnen ikke sammenlåen
Oslo 29/4 29

Reg. nr. 593.
29. APR. 1929

2

OSLO
R
VANN & KLOAKVESEN

593
29 B/O

Sveriges gate 17,19 og 21

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene mot Sveriges gate og mot Fridtjovs gate er inntegnet med grønnt på bl. 1. Sveriges gate og Fridtjovs gate er regulert henholdsvis med 12,5 m. og 10 m. bredde. På sydsiden av Fridtjovs gate er arealet regulert som park. Fridtjovs gates regulerte høider er inntegnet med blått og er bestemt ved at gaten stiger efter midtlinjen med 1:76,4 fra kote 53,7 i Ørknøgatens østside til kote 54,4 i Sveriges gates midtlinje. Innerkant fortåg skal ligge inntil 8 cm. høiere enn gatemidte. Sveriges gates høideforhold skal bli opgitt senere.

Oslo reguleringsvesen den 2. mai 1929.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JN. 001461 7-MAJ1929
RØRLEGGERAVD.

Oftedal

Oversendes Oslo vann- og kloakkvesen.

584/29

Oslo 3/5. 29
O. H. Magnus.

V Bl 14. 15 bygn

Fasaderådet

Fasaderådet har i møte idag besluttet:
Anbefales godkjent.
Oslo 10/5. 29.

O. H. M.

3

J. nr. 1461/1929. Matr. nr. 17-19 og 21 Sveriges gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Hvis ikke eiendommen slåes sammen til et matrikkelnummer må den fornødne tingleste erklæring for fellesledninger avgis.

Med hensyn til avløpet fra vannklosetter forbeholder jeg mig eventuelt å forlange septic-tank da avløpet går gjennem en stikrenne og falder ut i Loelven ved Kværner Bruk.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo Vann- og kloakkvesen, den 16. mai 1929

innk 22/5. 29

589/1929

J. Aarlid.

Kunt Aasen

Bk 16 helseråds bekjendtgjørelse
" 17 brandvesenets —

J. d. til innstilling.
Oslo 23/5. 29
O. Kr. Magnus.

Tilbakesendes Hr. Bygningschefen.

A/ Der tiltrenges dispensasjon fra § 74 2 fordi bygningen har mer end 4 etasjer.

B/ Der tiltrenges dispensasjon fra § 89 2 fordi bygningen mangler adkomst til bitrap.

X/ Der tiltrenges unntagelse fra § 71 2 for bygningens høide. Unntagelse anbefales indrømmet i henhold til § 71 2

X/ overflødig.

Z/ Der tiltrenges unntagelse fra § 89 1 for skarpe hjørne

90 589 1929 07

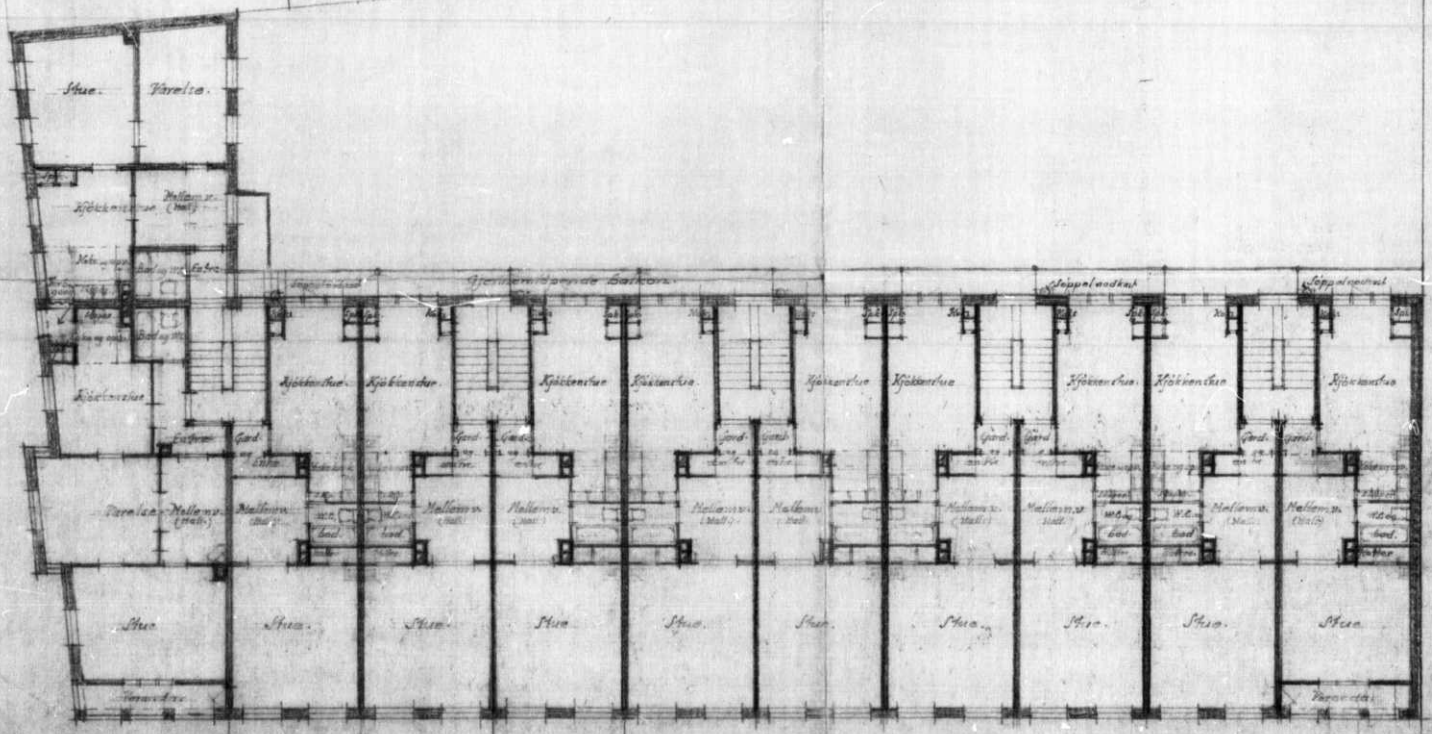
OSLO BYGNINGSAVDELINGEN

Materialfarve betegnelse:
Murr.
Armert betong
Slagbetong
Tre

„Fridtjofsborg"

Sveriges gate 17, 19 og 21.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X


Stue
Værelse
Kjøkkenstue
Kjøkkentrue
Kjøkkentrue
Kjøkkentr

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

MULTIBYGG AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO

Dato: 28 SEPT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200511519-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kyrre Rosenvinge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVERIGES GATE 17	Eiendom:	232/327/0/0
Tiltakshaver:	AS FRIDTJOFSBORG v/Styreleder Kirsti Eriksen	Adresse:	Sveriges gate 17, 0658 OSLO
Søker:	MULTIBYGG AS	Adresse:	Østensjøveien 17, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE ETT TRINN - SVERIGES GATE 17

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter hele bygningen i Sveriges gate 17 A/B/C/D/E og gjelder rehabilitering av 55 bad og utskifting av avløpsrør/sluk.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 b godkjennes søknaden, på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94 har Plan- og bygningsetaten vurdert å frita fra krav til nabovarsling. Naboer blir ikke berørt

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:
Søknaden omfatter hele bygningen i Sveriges gate 17 og gjelder rehabilitering av 55 bad og utskifting av avløpsrør/sluk.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. S-2255 stadfestet 28.07.1977, se endret reg. best. § 7, jfr. S-2937 stadfestet 01.10.87

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket anses å være i tråd med gjeldende lov og forskrift.

Avfallsplan:
Det vises til godkjent avfallsplan og miljøsaneringsrapport datert 09.09.2005.

Igangsetting

Ansvar:
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

Eva Irene Lyseng
Sidemannskontrollør

Kyrre Rosenvinge
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjent avfallsplan og miljøsaneringsrapport
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

MULTIBYGG AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO

Dato: 21 AUG. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200511519-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVERIGES GATE 17	Eiendom:	232/327
Tiltakshaver:	AS FRIDTJOFSBORG v/Styreleder Kirsti Eriksen	Adresse:	Sveriges gate 17, 0658 OSLO
Søker:	MULTIBYGG AS	Adresse:	Østensjøveien 17, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SVERIGES GATE 17

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

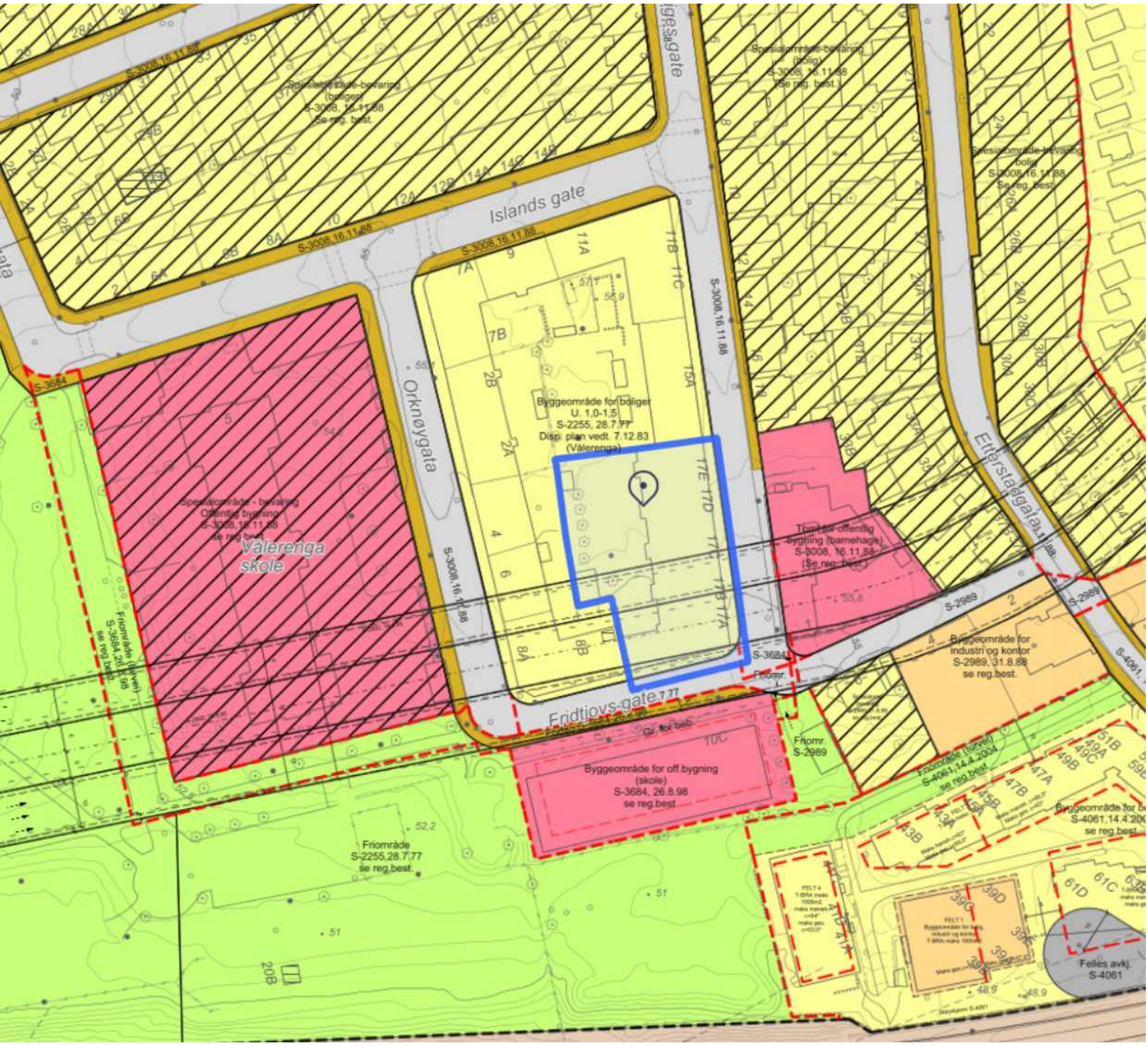
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: AS FRIDTJOFSBORG v/Styreleder Kirsti Eriksen, Sveriges gate 17, 0658, OSLO


Islands gate
Orknøygata
Etterstadgata
Fridtjovs gate
Byggeområde for boliger
U. 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp. plan vedt. 7.12.83
(Valerenga)
Spesialområde - bevaring
Offentlig bygning
S-3008,16.11.88
se reg.best.
Valerenga skole
Friområde (lekeplass)
S-3684,26.8.98
se reg.best.
Byggeområde for off.bygning
(skole)
S-3684, 26.8.98
se reg.best.
Friområde
S-2255,28.7.77
se reg.best.
Tomt for offentlig bygning (barnehage)
S-3008, 16.11.88
(Se reg.best.)
Byggeområde for
industri og kontor
S-2989, 31.8.88
se reg.best.
Friområde (lekeplass)
S-4061,14.4.2004
se reg.best.
Fellés avkj.
S-4061
S-3008,16.11.88
S-3684
S-2989
S-4061
Friomr.
S-2989

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:
Sveriges gate 17 A, 0658 Oslo
Gnr. 232, Bnr. 327, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260002

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@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.
