PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

FREDENSBORGVEIEN 41

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE MED FRANSK BALKONG

Fredensborgveien 41, 0177 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 237, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 01.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22179-26009 **Referansenummer:** EV1723

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveierleilighet i 4.Etasje med fransk balkong.
Beliggende i bydel Grünerløkka Vest.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Men noen moderniseringsbehov på sikt knyttet til blant annet badet (tettesjikt).

Teknisk:
Leiligheten er bygget med på mekanisk ventilasjon på bad, ellers naturlig.
Oppvarming via supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Bad:
Flislagt bad fra 2003 og nye gulvfliser i 2026.
Plastsluk i dusjsonen.
Servantskap med glatte, trefronter, benkeplate med servantbolle.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Avtrekk i himling.

Kjøkken:
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.
Innredning med glatte, malte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps kran, komfyr med platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.
Kullfilter over stekesone.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

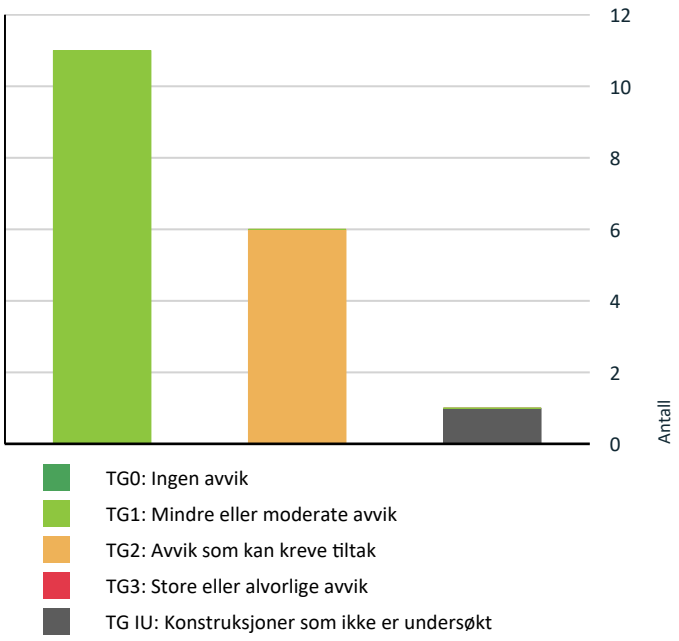
2-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE MED FRANSK BALKONG

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

2-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE MED FRANSK BALKONG

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE MED FRANSK BALKONG

Byggeår
2003

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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

• Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmer og noe malingsslipp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, fra byggeår.
Utvendig rekkverk av stål med stående spiler, høyde ble målt til ca. 1,04 m.
Dette tilfredstiller dagens krav.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det påpekes at dørene er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid.
Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme.
Likevel oppfyller bygningsdelene sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

• Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmer og noe stedvis malingsslipp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og cellekonstruksjoner, fasade pusset og malt.
Saltak tekket med papp elleer plater.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte.
Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagte gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

—

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på badet.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,41 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Bemerkning:
• Parkettgulvet er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, fremstår som estetisk karakter, modernisering etter hva som er viktig for kjøper. Kan overflatebehnaldes eller moderniseres.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:
Stue: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innvendige tredører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Garderobeskap med speil.

Soverom:
Skyvedørsgarderobe.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2003.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid. Til tross for dette fungerer bygningsdelen fortsatt etter sin tiltenkte funksjon.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.
Dette innebærer at renovering av baderommet nærmer seg for å sikre varig bruk og tilfredsstillende fuktsikring.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.
Det gjøres oppmerksom på at membran kan ikke lengre garanteres som følge.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Det ble registrert noe stedvis riss og sprekker i flis og flisfuger.

Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.
Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv (nye fliser i 2026).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 15 mm.

Til orientering:
Tilstandsgrad og oppgitte måleresultater er basert på kontrollmåling utført på befaringsdagen. Det er ikke foretatt ny måling etter at tiltak med nye fliser og gulvvarme ble gjennomført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

• Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til TEK17.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

•Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens
• Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet.

• Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og membran.
Sluk i dusjsone.

——

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

• Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.
Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble registrert noe fuktindikasjoner ved befaring via overflatesøk, noe som også er typisk for slike konstruksjoner.
Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.
Men membran kan ikke lengre garanteres.

——

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, tre fronter, benkeplate med servantbolle.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

___

Normal og forventet bruksslitasje er observert, som mindre svelle meerker på servant og hakk i speilet.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

____

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

4.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner og innredning.

_____

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med glatte, malte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps kran, komfyr med platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.



4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

____

Bemerkning:
Fleksible kanaler brukes ofte i enklere ventilasjonssystemer, men er vanligvis ikke anbefalt for permanent kjøkkenavtrekk. Dette skyldes risiko for fettansamling og økt brannfare. Det er bedre å bruke faste metallrør eller godkjente glatte kanaler, da disse er lettere å rengjøre og gir bedre luftstrømsegenskaper.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet, bak speilet, over servanten.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.
Hovedsakelig fra byggeår, stakeluke er ikke lokalisert.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Bygget har en kombinasjon av naturlig og mekanisk ventilasjon,
med mekanisk avtrekk på bad og naturlig ellers i leiligheten (kullfilter på kjøkken).

Tilluft via veggventil.
Avtrekk via ventil på på bad.

Tilstandsrapport

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.
Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp.
Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Dette gjelder også få tilluftsventiler inn i leigheten.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:
Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i stue.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer.
Overbelastningsvern er montert.

Tilstandsrapport

2 jordfeilbrytere og 8 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

   Det foreligger annen dokumentasjon på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja • Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
   En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
   Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

   • Komfyrvakt er ikke installert, og dette var ikke påkrevd da kjøkkenet ble først montert. Ettermontering anbefales for å ivareta dagens sikkerhetskrav mot en evt brannfare.



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

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Tilstandsrapport

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

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

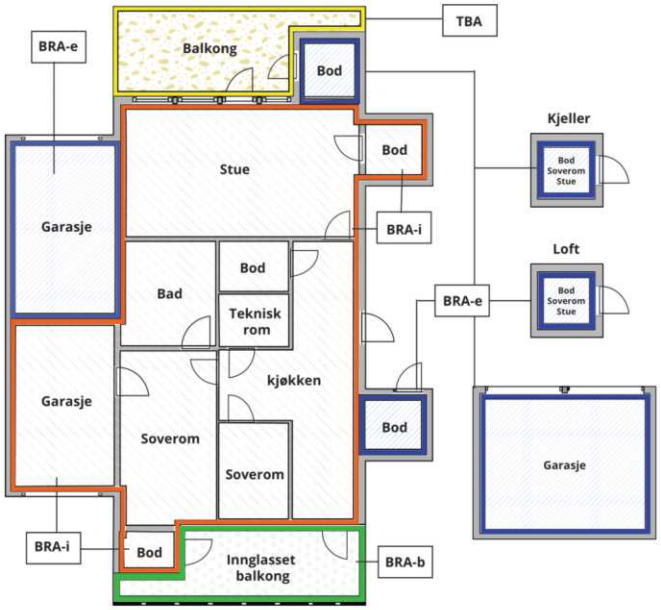
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

2-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE MED FRANSK BALKONG

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	52			52	
Kjeller (bod)		3		3	
SUM	**52**	**3**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Entré/gang, soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til "fransk balkong"

Eier(e) har påvist en stk bod i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt arealoppstillingen under " BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjeller:
Kjellerbod ble målt til ca. 3,1 m².
Boden er merket med nr: 24.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:
Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026:
Oppgraderinger utført:
- nye gulvfliser og varmekabler på badet
- ny servant
- ny dør på baderom med nye dørkarm lister.
- maling på kjøkkenoverflater
- maling på vegger soverom og stue

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Igor Galjan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	237		24		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fredensborgveien 41

Hjemmelshaver
Galjan Igor

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0403

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felleseie tomt: 643 m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten ligger i et bynært område med urbant preg og noe innslag av grøntarealer.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 7 etasjer.
Med felles garasjeanlegg i kjeller.
Området består hovedsakelig av blokker.
Bygningen ble tatt i bruk i 2003 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner, fasade pusset og malt.
Saltak trekonstruksjoner, tekket med papp eller plater.

Rammetillatelse03/01-2001
Igangset.till13/02-2002
Tatt i bruk (GAB)11/03-2003
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

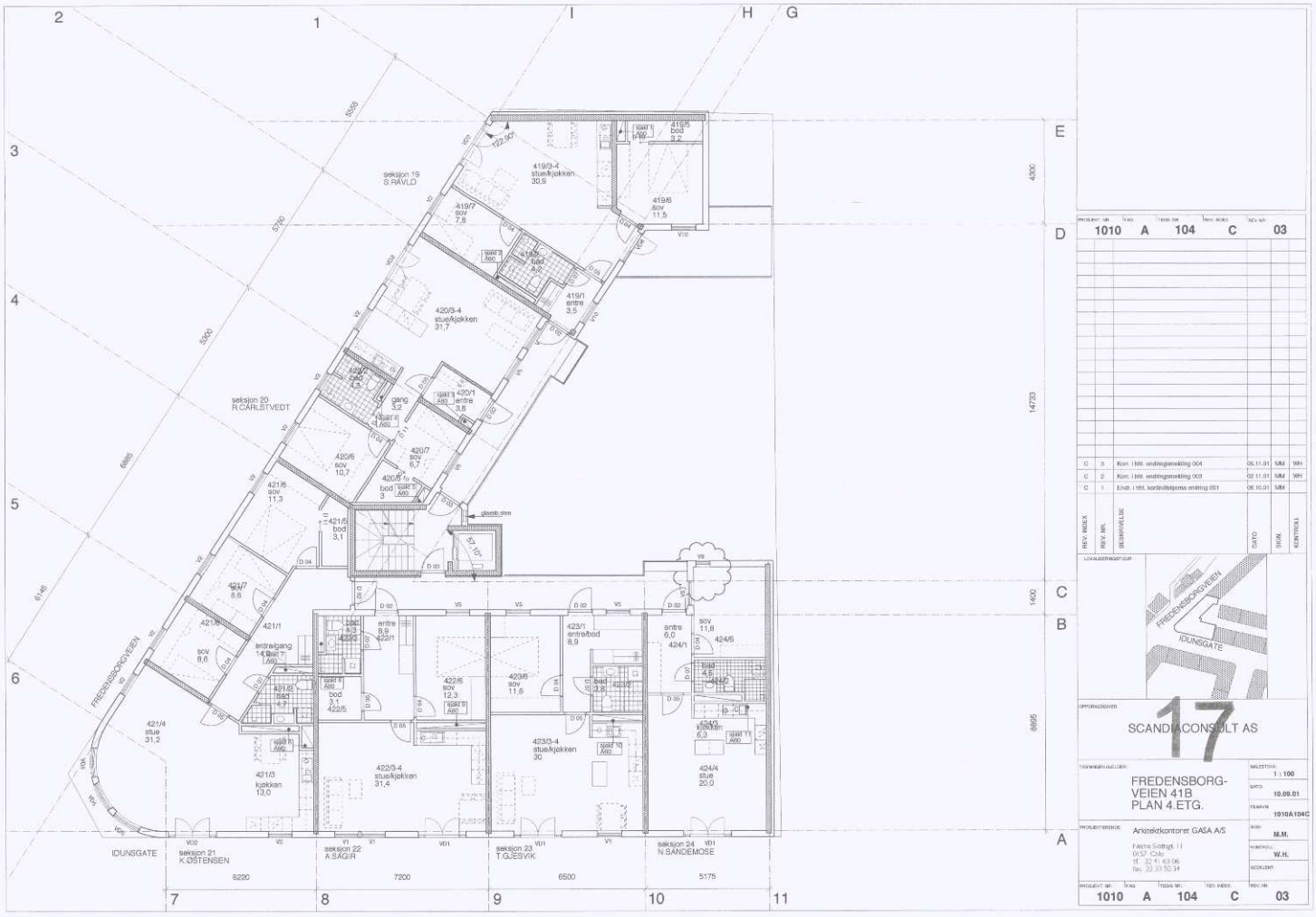
kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.



PROSJEKT NR.	FASE	TEGN. NR.	REV. INDEX	REV. NR.
1010	A	104	C	03

C	3	Korr. i hht. endringsmelding 004	05.11.01	MM	WH
C	2	Korr. i hht. endringsmelding 003	02.11.01	MM	WH
C	1	Endr. i hht. kontrollskjema endring 001	08.10.01	MM	
REV. INDEX	REV. NR.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN.	KONTROLL

LOKALISERINGSKART

17

UTFØRANDE/VER

SCANDIACONSULT AS

TILTAKSHAVER/ADRESSE

FREDENSBORG-
VEIEN 41B
PLAN 4.ETG.

MÅLESTOKK: 1 : 100

DATO: 10.09.01

TEGNING: 1010A104C

PROSJEKTERENDE: Arkitektkontoret GASA A/S
Akers Sotthgt. 11
0557 Oslo
tlf. 22 41 63 06
fax. 22 33 50 14

SIGN: M.M.

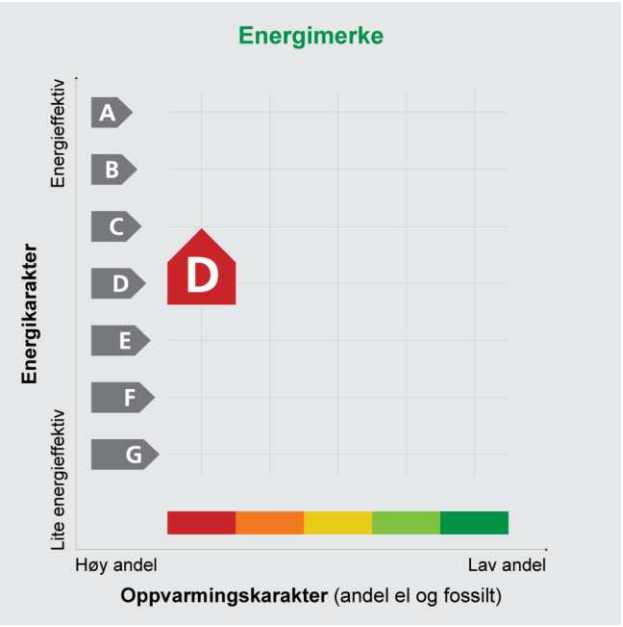
KONTROLL: W.H.

GODKJENT:

PROSJEKT NR.	FASE	TEGN. NR.	REV. INDEX	REV. NR.
1010	A	104	C	03

ENERGIATTEST

Adresse	Fredensborgveien 41
Postnr	0177
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	208
Bnr.	237
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	81735107
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2018-916430
Dato	16.08.2018



Innmeldt av	Ole Henrik Nilsen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fredensborgveien 41
Postnr/Sted: 0177 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0403
Dato: 16.08.2018 09:54:28
Energimerkenummer: A2018-916430
Ansvarlig for energiattesten: Ole Henrik Nilsen
Energimerking er utført av: Ole Henrik Nilsen

Gnr: 208
Bnr: 237
Seksjonsnr: 24
Festenr:
Bygnr: 81735107

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
92251046	29.01.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Fredensborgveien 41, 0177 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Igor Galjan
Eiendom:	gnr. 208, bnr. 237, snr. 24 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Aksept

Tor Martin Tinderholt
Eiendomsmegler / Salgsleder / Partner

Eiendomsmegler Tor Martin Tinderholt | +47 41 84 43 05 |
tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

Aksept Eiendomsmegling AS | Ullevålsveien 14 | 0171 OSLO

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 208, bnr. 237, snr. 24 i Oslo
Adresse: Fredensborgveien 41, 0177 OSLO
Onr. 92251046

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3 096,95

Felleskostnader inkluderer Forsikring, varmtvann, vaktmestertjenester og renhold, kommunale avgifter og kollektivavtale bredbånd

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: 0 pr 29.01.2026

Forsikret i IF Skadeforsikring Polisenr SP432220.16.1 Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. 0 pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 11 781 pr 31.12.2025
Total formue kr. 486 336 pr 31.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Tor Martin Tinderholt | +47 41 84 43 05 |
tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

Aksept Eiendomsmegling AS | Ullevålsveien 14 | 0171 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	-
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	ja, se husordningsregler
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	5 000 eks.mva
Innhenting av opplysninger	Kr	3 800 eks.mva
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		8397.10.78548

Styreleder i sameiet

Navn:	Thomas Myran
Adresse:	
Telefon:	
Fax:	
E-post:	fredensborgveien41b@gmail.com

Send svar til: **tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no¤**

Dato og sted: 29.01.26 / Oslo

Alpha Forretningsførsel AS, statsautorisert regnskapsfører

Forretningsførers stempel/underskrift

Ioana Budau

Eiendomsmegler Tor Martin Tinderholt | +47 41 84 43 05 |
tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

Aksept Eiendomsmegling AS | Ullevålsveien 14 | 0171 OSLO

VEDTEKTER
for
FREDENSBORGVEIEN 41b BOLIGSAMEIE

Adresse: Fredensborgveien 41b, 0177 OSLO

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
ajourført 10. november 2005, 26. april 2006, 26. april 2012, 29.sept 2015, 16.mars 2016

§ 1
Eiendommen -formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 208 bnr 237, Fredensborgveien 41b i Oslo, med påstående bygg.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 35 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette balkong, private takterrasser. Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen *bruksenheten.*

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelsen av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetenes hoveddel.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret med opplysning om ny eiers eller leietakers navn.

§ 4
Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke fortas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Sameierne har rett til å kjøpe, samt forkjøpsrett, til et nærmere fastsatt antall parkeringsplasser på gnr. 208 bnr. 237. De nærmere regler for kjøpsrett og forkjøpsrett er regulert i vedtektene for parkeringsanlegget. Hvor flere sameiere ønsker å kjøpe parkeringsplass omfattet av dette punkt, skal

det gjelde et ansiennitetsprinsipp knyttet til eierskap i boligsameiet. Sameiet kan fastsette nærmere retningslinjer for utøvelse av forkjøpsrett.

§ 5
Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til fellesareal i parkeringsanlegg og utomhus ved bygget.

§ 8
Vedlikehold

a) Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap/tavle.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdør til oppgangen er sameiets ansvar.

Seksjonseier har ansvar for:
- Innvendige flater, altså belegg på vegger, gulv og tak
- Indre deler av balkongen, fliser og eventuelt belegg
- Ledninger, utstyr og innretninger for avløp og vann i bruksenheten som ikke er bygget inn i vegg, tak eller gulv.
- Innvendig vedlikehold av vinduer med ruter (også utskiftning av ruter)
- Vedlikehold av bruksenhetens inngangsdør på innsiden inkludert låser og låskasser.
- Bruksenhetens elektriske anlegg til og med sikringsboksen

Sameiet har ansvar for:
- Alle fellesarealer utvendig og innvendig
- Bygningskroppen, etasjeskillere, fasader, tak
- Utvendig innretninger
- Felles stamledningsnett for vann, avløp og elektrisitet
- Utvendig vedlikehold og utskiftning av balkonger, terrasser, dører og vinduer

b) Alle som flytter inn i Sameiet Fredensborgveien 41b må dekke sameiets kostnader til produksjon av nye postkasseskilt og nøkler der det er nødvendig. Sameiet vil fakturere nye innflyttere for denne kostnaden. Dette gjelder enten man kjøper eller leier en leilighet i sameiet.

§ 9
Miljøoppfølgingsprogram

Sameierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten

§ 10
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-3 andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Styrets leder velges ved særskilt valg på sameiermøtet.

Sitteperiode for styreleder og ett av styremedlemmene er 2 år. For å sikre kontinuitet i styrearbeidet bør de ikke velges i samme periode. Sitteperiode i øvrige styremedlemmer er 1 år.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 13
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 14
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.(2/3 av fremmøtte sameiere)

§ 16
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Det følger med hver bruksenhet en håndbok om forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved eierskifte plikter den enkelte sameier å sørge for at erverver(ne) får overlevert denne håndbok.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 41B

Pr. 21. april 08

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal **sikre brukerne** av seksjonene trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
Seksjonseier er **ansvarlig** for at reglene blir gjort kjent for seksjonsbruker, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen.
Seksjonseier blir **erstatningspliktig** for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Utleie og eierskifte skal skriftlig meldes til styret/forretningsfører og eventuelt dokumenteres med eierskiftepapirer.

§ 3. RO

Seksjonene og fellesareal må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23–07.
Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør man varsle om dette på forhånd.
Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, har plikt til å henge opp informasjon om dette på sameiets oppslagstavle.

§ 4. FELLESAREAL(også svalganger)

Fellesareal skal være rene og ryddige.
Det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet, med unntak av barnevogner og rullatorer dersom disse ikke er til hinder for rømningsvei.
Alle bør ha et moderat støynivå samt rydde etter seg, ved benyttelse av fellesareal.
Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på takterrassen/balkonger.
Kullgrill kan kun benyttes i bakgården.
Sykler settes på anviste plasser (i bakgården ved sykkeloppsettet og fellesbod i kjeller).

All montering av utstyr som berører husets fasade, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner (parabol etc.), utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.
Vinduer, trapper, svalganger og balkonger skal ikke benyttes til risting og banking av tepper og lignende.
Alle låsbare dører skal være låst til enhver tid. Garasjedøren likeså.
Ved flytting eller lignende skal dører som står åpne over tid være med tilsyn.

§ 5. SKILTING/NØKLER

All annen skilting enn den enkeltes entrédør skal forhåndsgodkjennes av styret.
Bestilling av nøkler (Trioving systemnøkler), postkasseskilt og ringeklokkeskilt gjøres gjennom styret.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser i søppelrommets søppelkasser.
Papiravfall kastes i papircontainerne i søppelrommet.
Brannfarlig avfall og søppel som renholdsetaten ikke vil ta med seg, må enhver seksjonsbruker selv besørge bortkjøring av.
På grunn av brannfaren, er det ikke tillatt å sette fra seg noe under trappen i kjelleren eller utenfor bodene.

§ 7. GARASJEN

Vis aktsomhet ved all ferdsel i garasjen.
Det er kun tillatt å parkere på anviste plasser.
Det er ikke tillatt å ha noe stående i garasjens fellesareal som er til hinder for parkering på henviste plasser, eller annen alminnelig ferdsel.

§ 8. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre seksjonsbrukere.
Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å begrense dyrets ferdsel på fellesområder. Dette kun hvis det er til beviselig ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§ 9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig, enten ved å legge det i Sameiets postkasse eller sende det pr. email. Anonyme henvendelser behandles ikke.
Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavlen, i nyhetsbrevet, på

sameiets hjemmeside, pr. email eller pr. brev.

Protokoll fra årsmøte i sameiet Fredensborgveien 41b (org.nr. 976 879 341)
Tid og sted: tirsdag 01.04.2025 kl. 17.00, i Fredensborgveien 41b og digitalt på Microsoft Teams

Til stede
Fysisk:
Bendik Sogn, styreleder (ikke stemmerett)
#11: Aida Sabet
#20: Tor Carlstedt, på vegne av Randi Carlstedt
#21: Tage Haun
#30: Maren Pindsle Holthe
#31: Olav Landsted

Over Teams:
#3: Giang Long Nguyen
#6: Håkon Engebretsen, på vegne av Erna Engebretsen
#13: Erlend Fanuelson
#24: Igor Galjan
#34: Jørgen Aasheim

Dagsorden:
1 – Godkjenning av innkalling og dagsorden
2 – Styrets årsberetning
3 – Årsregnskap 2023
4 – Budsjett 2024 med vedlikeholdsplan
5 – Valg av styre
6 – Utbetaling av styrehonorar
7 – Justering av felleskostnader
8 – Eventuelt

---

1 Godkjenning av innkalling og dagsorden
Innkalling og dagsorden var ihht. lov og vedtekter.
Vedtak: Godkjent av årsmøtet.
Kommentar fra årsmøtet:
Det er fortsatt hærværk som skjer inne i bygget: heis, trapp, parkeringskjeller. Dette fører til økte utgifter for sameiet.

2 – Styrets årsberetning
Styrets beretning om aktiviteter i perioden fra siste sameiermøte ble lagt frem.
Vedtak: Sameiermøte tar styrets årsberetning til orientering.

3 – Årsregnskap 2024
Styreleder la frem årsregnskapet.
Vedtak: Sameiermøtet godkjente årsregnskap for 2024 for Sameiet.

4 – Budsjett 2025 med vedlikeholdsplan
Styreleder la fram budsjett med vedlikeholdsplan.

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

Verifisert av
SIGNICAT
15.04.2025

Vedtak: Årsmøtet vedtok Budsjett 2025 med de endringer som kom fram i møtet etter diskusjon av vedlikeholdsplanen.

5 – Valg av styre
Vedtak:
Olav Landstad velges som styremedlem for 2 år (til 2027)
Igor Galjan velges som varamedlem for 2 år (til 2027)
Håkon Engebretsen velges som varamedlem for 1 år (til 2026)

Sameiet står med dette uten styreleder. Årsmøtet vedtok at nytt styre går i gang med å finne mulige firmaer som kan ta over styrelederjobben. Dette må godkjennes i et ekstraordinært årsmøte om dette skal gjennomføres.

Sak 6 – Utbetaling av styrehonorar
Sameiermøtet vedtok i 2024 å utbetale 102 000 kr i honorar til ekstern styreleder Bendik Sogn for perioden 2024-2025. Halvparten av dette ble forhåndsbetalt i 2024, og resterende betales etter årsmøtet.

Vedtak:
Det utbetales følgende styrehonorar for perioden 2024-2025:
Maren Pindsle Holthe kr. 20 000
Tor J. Carlstedt, styremedlem kr. 20 000

Sak 7 - Justering av felleskostnader

Fellesutgiftene i Sameiet økes fra 01.05.2025 for å dekke inn underskuddet på 105 000 kr, slik at budsjettet går opp. Beløpet dekkes inn over åtte måneder, noe som gir en prosentvis økning på 12%.

Ved et ekstraordinært årsmøte bør ytterlig økning av fellesutgiftene diskuteres i forhold til nytt budsjett (pga mulig økte utgifter til styrehonorar).

Sak 8 - Eventuelt

Ingen saker har kommet inn under Eventuelt.

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

Verifisert av
SIGNICAT
15.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Landstad, Olav

bankID

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

15.04.2025 19:54:40

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Holthe, Maren Pindsle

bankID

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

15.04.2025 20:22:27

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

Styreprotokoll

Sameiet Fredensborgveien 41 B

Tittel	Budsjettmøte m.m.
Møtenummer	2 / 2025
Tidspunkt	17. november 2025 19:30 - 20:30
Sted	Teams (lenke kommer)
Referent	Thomas Myran
Status	Signert av alle deltakere
Skrevet ut	04. desember 2025 10:03 av Thomas Myran

Kommentar
Jeg tenker vi må være mer enn to på et budsjettmøte -
kan dere neste mandag heller?

Deltakere

Olav Landstad	Signerte 27.11.2025 08:08:23
Thomas Myran	Signerte 18.11.2025 09:17:40
Tor Carlstedt	Signerte 01.12.2025 22:49:15
Håkon Engebrethsen	Deltok ikke
Igor Galjan	Deltok ikke

Møteprotokoll

1. Budsjett

Saksnummer: 11
Vedlegg:
Utkast Budsjett_2026_Sameiet_Fredensborgveien_41b -31.10.2025.pdf

Kommentar
Møtet ble gjennomført digitalt/på epost.

Vedtak
Ihht budsjettutkast ble følgende endringer vedtatt:
Post 5330: Økes til 105.000
Post 5400: 14.700
Post 6600: 150.000 (Vedlikeholdsfond)

Som en følge av dette så vedtas det å øke felleskostnadene med 15% fra 01.01.26.

Saken er ferdigbehandlet

2. Oppf.sak: Nøkler

Saksnummer: 12
Aktuell leverandør håndterte kun egne merker, så ikke aktuelt for oss. Vi beholder tidl. ordning inntil videre.

Forslag til vedtak
Avsluttes

Vedtak
Orientert

Saken er ferdigbehandlet

3. Oppf.sak: Ventilasjon

Saksnummer: 13
Ingeniørservice AS er bestilt, purret men ikke fått noen dato.

Kommentar
De er på befaring i disse dager, følges opp

Saken følges opp

4. Oppf.sak: Takvindu

Saksnummer: 14
Ingeniørservice AS er bestilt, purret men ikke fått noen dato.

Kommentar
Ingeniørservice AS har meldt tilbake at de ikke gjør slike jobber, men at de mener at det pristilbudet vi hadde fått var et godt/markedsriktig tilbud.

Saken følges opp

5. Forsikringssak

Saksnummer: 15
Ingeniørservice AS er bestilt, purret men ikke fått noen dato.

Kommentar
De er på befaring i disse dager, følges opp

Saken følges opp

6. Ladestruktur elbil

Saksnummer: 16
Vi må skille elbillading fra strøm ellers. Styreleder har tidligere god erfaring med www.laddel.no, og foreslår vi går over til de.

https://elfr.no/laddel-et-komplett-ladesystem-med-betalingslosning/?srsltid=AfmBOoqZoGe54sBnUX2zVWnm9c0uboCUuxLiEq_P2V6eGt-ltxMq_CIS

Vedtak
Utsettes

Saken følges opp

7. Skifte lamper i oppgangen

Saksnummer: 17
Vedlegg:
1000025984.jpg
1000025982.jpg

Forslag til vedtak
Vi engasjerer elektriker til å bytte de 6 gamle lampene

Kommentar
Enighet om å bytte alle så det blir likt. Uklart om de kan skaffes helt like, men så likt som mulig. Uklart om de må byttes av elektriker eller om vaktmester/vi kan gjøre dette selv. Følges opp.

Vedtak
Følges opp.

Saken følges opp

Årsregnskap 2024
Sameiet Fredensborgveien 41 B

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 976 879 341

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.03.2025

Resultatregnskap

Sameiet Fredensborgveien 41 B

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2024**	**2023**
Innkrevde felleskostnader		1 140 948	1 086 466
Annen driftsinntekt		2 185	2 245
Sum driftsinntekter	2	**1 143 133**	**1 088 711**
Lønnskostnad	3	195 111	118 664
Annen driftskostnad	4	1 212 739	1 002 120
Sum driftskostnader		**1 407 850**	**1 120 784**
Driftsresultat		**-264 716**	**-32 072**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		893	276
Annen rentekostnad		98	56
Resultat av finansposter		**795**	**220**
Resultat før skattekostnad		-263 922	-31 852
Resultat		**-263 922**	**-31 852**
Årsresultat		**-263 922**	**-31 852**
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital	5	263 922	31 852
Sum overføringer		**-263 922**	**-31 852**

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.03.2025

Balanse

Sameiet Fredensborgveien 41 B

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		15 829	9 629
Andre kortsiktige fordringer	6	104 687	114 484
Sum fordringer		**120 516**	**124 113**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		358 325	566 752
Sum omløpsmidler		**478 842**	**690 866**
Sum eiendeler		**478 842**	**690 866**

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.03.2025

Balanse

Sameiet Fredensborgveien 41 B

Egenkapital og gjeld	**Note**	**2024**	**2023**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		350 489	614 411
Sum opptjent egenkapital		**350 489**	**614 411**
Sum egenkapital	5	**350 489**	**614 411**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 010	58 452
Skyldig offentlige avgifter		30 651	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 745
Annen kortsiktig gjeld		32 691	15 257
Sum kortsiktig gjeld		**128 352**	**76 455**
Sum gjeld		**128 352**	**76 455**
Sum egenkapital og gjeld		**478 842**	**690 866**

Oslo, 27.03.2025
Styret i Sameiet Fredensborgveien 41 B

Bendik Sogn	Maren Pindsle Holthe	Tor Jørgen Carlstedt
styreleder	styremedlem	styremedlem

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.03.2025

Noter 2024 - Sameiet Fredensborgveien 41 B

Note 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Driftsinntekter og kostnader
Inntektene består av innkrevde felleskostnader. Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Økonomi
Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 - Inntekter

Inntektene består av innkrevde felleskostnader på kr 1 140 948 og andre driftsinntekter på kr 385.

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.03.2025

Noter 2024 - Sameiet Fredensborgveien 41 B

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Årets bokførte lønnskostnader	2024	2023
Styrehonorar	171 000	104 000
Arbeidsgiveravgift	24 111	14 664
Sum	195 111	118 664

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0

Sameiet har ikke ansatte. Det ble utbetalt styrehonorar i perioden.
Det har også blitt utbetalt 50% forskudd på styrehonorar for perioden 2024-2025.

Pensjonsforpliktelser
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har derfor ikke dette.

Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
Vedlikehold	370 595	180 775
Porttelefon	0	0
Strøm	125 009	145 370
Kommunale avgifter	218 082	198 016
Renhold og vaktmestertjenester	125 011	124 722
Regnskap- og revisjonshonorar	83 744	81 578
Forsikringer	165 146	146 401
Gebyrutgifter bank	3 078	2 067
Diverse utgifter*	408	7 927
Abb. TV antenne	97 385	100 573
Andre kostnader lokaler**	12 740	7 410
Leie datasystemer	11 542	7 280
Sum	**1 212 738**	**1 002 120**

Revisor
Kostnadsført revisjonshonorar i 2024 utgjør kr. 21 244 inkl. MVA og består av lovpålagt revisjon.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital
Pr. 31.12.2023	614 411
Årets resultat	-263 922
Pr 31.12.2024	**350 489**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følger av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.03.2025

Noter 2024 - Sameiet Fredensborgveien 41 B

Note 6 - Andre kortsiktige fordringer

Kone - avtale heisalarm	28 507
Kollektiv TV, strømming og bredbånd	19 391
Domeneavgift	484
Eiendomsforsikring	25 055
Forretningsførerhonorar	31 250
Sum	**104 687**

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Sogn, Bendik

bankID

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

27.03.2025 09:23:10

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Carlstedt, Tor Jørgen

bankID

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

27.03.2025 13:22:40

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Holthe, Maren Pindsle

bankID

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

27.03.2025 16:05:06

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

BDO AS
Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm
Postboks 134
N-2001 Lillestrøm

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 41 B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Fredensborgveien 41 B.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 85N9F-Q2F2L-D40RX-NUK5A-DY4M0-OQ2SK

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

BDO AS

Øyvind Ørbeck
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 85N9F-Q2F2L-D40RX-NUK5A-DY4M0-OQ2SK

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ørbeck, Øyvind
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1142746
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-01 08:44:07 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 85N9F-Q2F2L-D40RX-NUK5A-DY4M0-OQ2SK

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Utkast til budsjett for 2026 - Sameiet Fredensborgveien 41B

Konto	Beskrivelse	Foreløpig resultat 2024 ved budsjettering	Budsjett 2025	Resultat 2024	Foreløpig resultat 2025 ved budsjettering	Budsjett 2026
	Inntekter					
3605	Felleskostnader	1 140 948	1 170 613	1 140 948	1 261 336	1 502 696
3200	Andre inntekter	2 185	2 000	2 185	600	600
	Sum Inntekter	**1 143 133**	**1 172 613**	**1 143 133**	**1 261 936**	**1 503 296**
	Utgifter					
5330	Godtgjørelse til styret	171 000	142 000	171 000	125 518	105 000
5400	Arbeidsgiveravgift	24 111	20 022	24 111	17 625	14 700
6320	Kommunale avgifter (renovasjon, vann, avløp)	218 082	225 000	218 082	265 662	292 228
6340	Strøm	113 060	125 000	125 009	141 700	150 000
6360	Renhold	61 714	64 800	61 714	66 716	68 717
6370	Matteleie	2 172	2 281	2 172	2 505	2 580
6380	Vaktmestertjenester	61 125	64 181	61 125	70 937	73 065
6550	Driftsmateriale	12 740	13 000	12 740	11 000	13 000
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	316 895	175 000	335 617	80 000	150 000
6680	Vedlikehold heis	34 977	35 000	34 977	42 700	43 981
6701	Honorar revisjon	21 244	21 500	21 244	23 305	24 004
6705	Honorar regnskap	62 500	62 500	62 500	70 700	73 740
6810	Data/EDB-kostnad	9 522	10 000	11 542	8 800	10 000
6900	Porttelefon	0	10 000	0	4 275	10 000
6901	Bredbånd	116 777	75 600	97 385	84 025	86 546
7500	Forsikringspremie	158 101	177 189	158 101	174 380	195 306
7510	Skadedyrforsikring	7 045	0	7 045	0	0
7740	Øredifferanser	7	0	8	0	0
7770	Bank og kortgebyrer	3 078	2 000	3 078	8 125	10 000
7790	Annen kostnad, fradragsberettiget	400	0	400	1 050	1 000
	Sum utgifter	**1 394 550**	**1 225 073**	**1 407 850**	**1 199 023**	**1 323 868**
	Avsetninger					
2050	Avsetning til vedlikeholdsfond	0	0	0	0	0
	Sum utgifter inkl. avsetning	**1 394 550**	**1 225 073**	**1 407 850**	**1 199 023**	**1 323 868**
	Driftsresultat før finansposter	-251 417	-52 460	-264 717	62 913	179 428
	Finansielle poster					
	Finansinntekter	0	0	893	600	600
	Finanskostnader	0	0	98	130	130
	Årsresultat	**-251 417**	**-52 460**	**-263 922**	**63 383**	**179 898**

Budsjettgrunnlag

Forslaget er i hovedsak basert på regnskapstall for inneværende år. I budsjettutkastet er det tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater. Dersom sameiet har informasjon om forhold som ikke er lagt til grunn, må dette tas inn i budsjettet.

Inntekter: Vi har tatt utgangspunkt i budsjetterte inntekter for 2025. Dersom styret ønsker å endre felleskostnadene, må dette meldes til oss etter at endringen er formelt vedtatt av styret. Det er ikke tilstrekkelig å kun justere budsjettet.

Vedtatt økning 15 % fra og med 01.01.2026

Felleskostnadene skal reguleres med konsumprisindeks (KPI) fra oktober 2024, med virkning fra 01.01.2026, i henhold til økningen rapportert av Statistisk sentralbyrå. Indeksen fra oktober 2024 til oktober 2025 har steget med 3 %.

Kommunale avgifter: Forslaget til kommunale avgifter er basert på den enkelte kommunes budsjettforslag, som vedtas senere på året. Tallene kan derfor justeres når endelige satser foreligger.

Øvrige poster:

Kostnadspost	Justert med
Godtgjørelse til styret	ihht avtale
Revisjonshonorar	3% økning
Forretningsførsel og regnskapshonorar	4,3% økning
Drift og vedlikehold	
Reparasjon og vedlikehold	Løpende vedlikehold skal dekkes via fremtidige midler fra vedlikeholdsfondet
Heiser	3% økning
Forsikringer bygninger	12% økning
Kommunale avgifter generelt	10% økning
TV/Internett	3% økning
Vaktmester	3% økning
Renhold	3% økning
Finansinntekter	ingen endring
Finnanskostnader	ingen endring

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Nye adresser fra 17.03.2003
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahlsgt. 1, 0187 Oslo
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Sentralbord: 23 49 10 00
Faxnummer: 23 49 10 01

Knut Skutle AS Entreprenørforretning
Postboks 53
1322 HØVIK

Dato: 11 MARS 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200108561-34 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 41B	Eiendom:	208/237/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Fredensborgveien 41B	Adresse:	Fredensborgveien 41B, 0177 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret GASA as	Adresse:	Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:
Hele tiltaket.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

T. Taugbøl
For Gro Taugbøl
seksjonsleder

Sven Sandberg
Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 09-11-2012**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200108561 - 39**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Fredensborgveien 41 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Fredensborgveien 41

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 362 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	4 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	5 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skole	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rostedsgate - 12127	2 min
Fredensborgveien 24	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllerveien Linje 34, 54	2 min 0.1 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	40 min

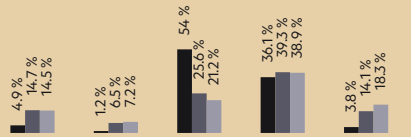
BARNEHAGER

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 129 barn	5 min 0.4 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	3 min
Kiwi Fredensborg	4 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss

SPORT

Westye egeberg balløkke	4 min
Vulkan squashhall	5 min
SiO Athletica Vulkan	5 min
SiO Athletica Centrum	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

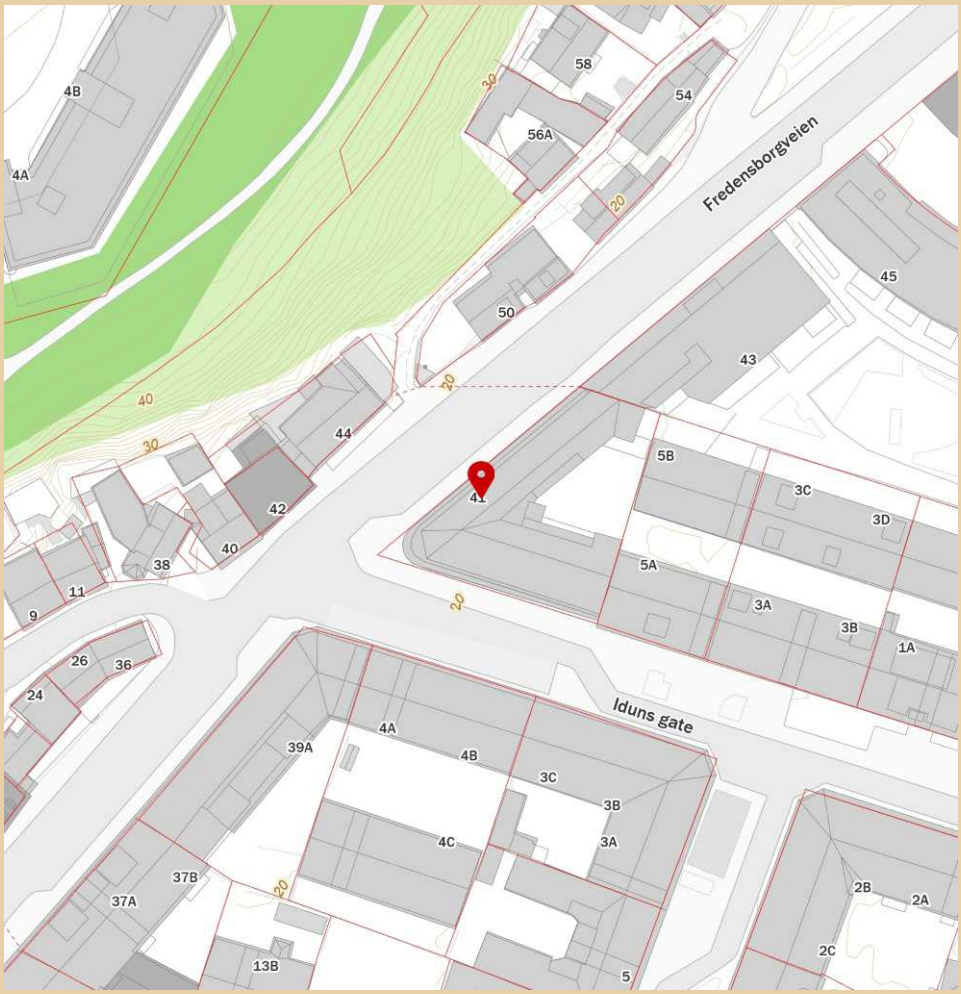
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Fredensborgveien 41

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 362 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	4 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	5 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllerveien Linje 34, 54	2 min 0.1 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	40 min

BARNEHAGER

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 129 barn	5 min 0.4 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	3 min
Kiwi Fredensborg	4 min

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

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	11 min
Vitusapotek Vulkan	5 min
Grünerløkka Vinmonopol	6 min

SPORT

Westye egeberg balløkke	4 min
Vulkan squashhall	5 min
SiO Athletica Vulkan	5 min
SiO Athletica Centrum	6 min

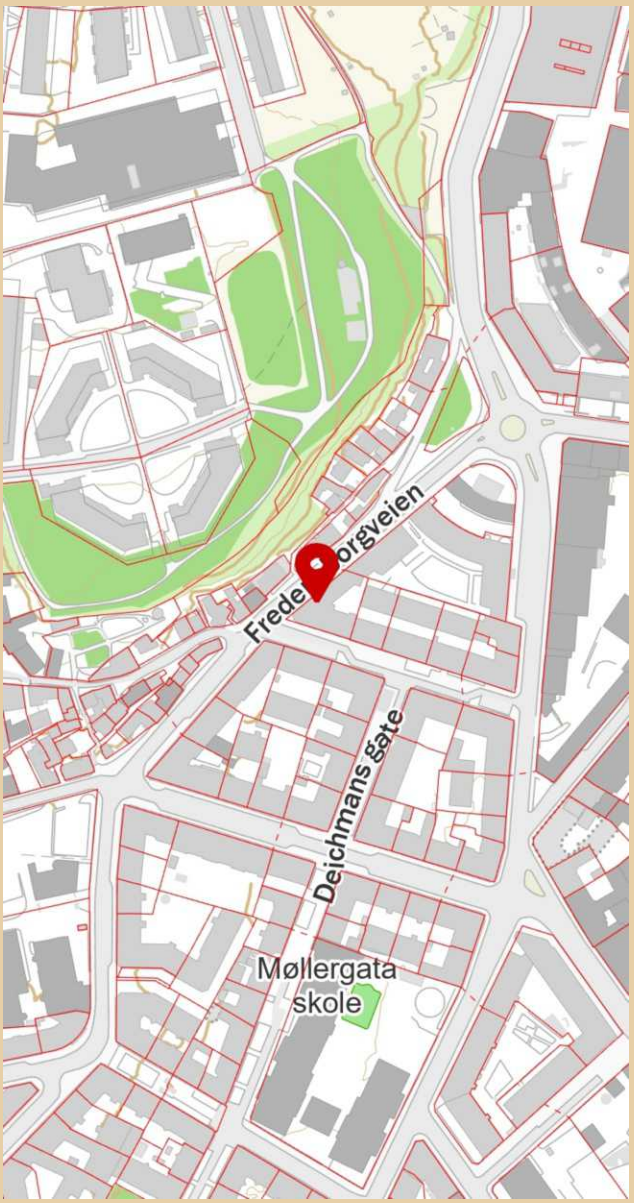
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



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

Fredensborgveien 41

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 362 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	4 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	5 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllerveien Linje 34, 54	2 min 0.1 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	40 min

BARNEHAGER

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 129 barn	5 min 0.4 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	3 min
Kiwi Fredensborg	4 min

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

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	11 min
Vitusapotek Vulkan	5 min
Grünerløkka Vinmonopol	6 min

SPORT

Westye egeberg balløkke	4 min
Vulkan squashhall	5 min
SiO Athletica Vulkan	5 min
SiO Athletica Centrum	6 min

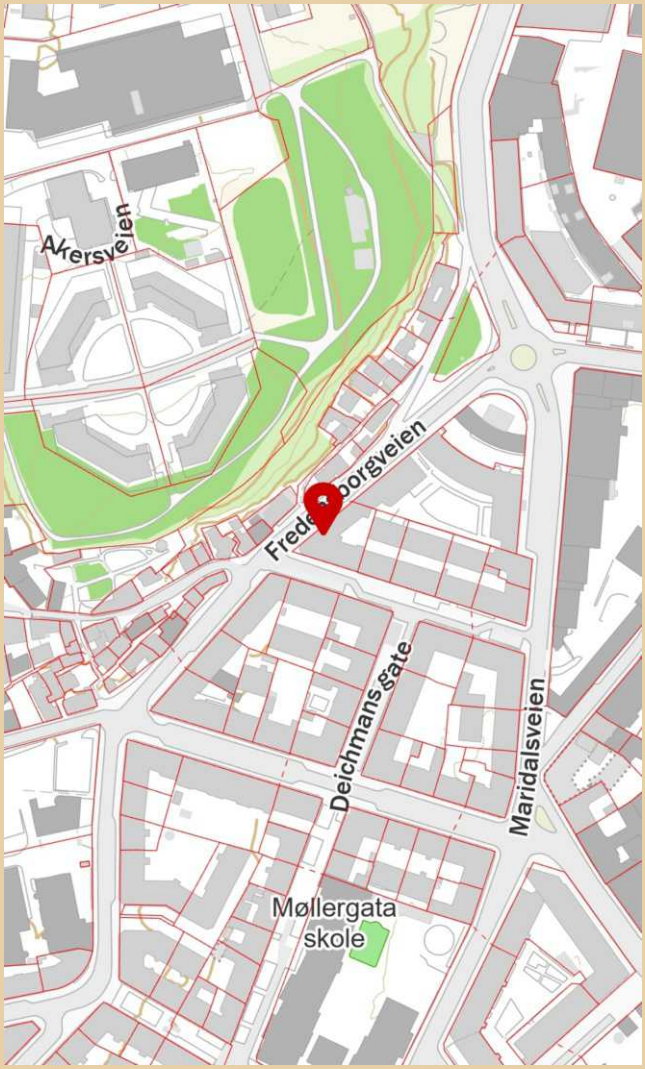
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fredensborgveien 41, 0177 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 237, Snr. 24, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92251046

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
