NORDVIK

Fredrikke Qvams gate 9A

1 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Fredrikke Qvams gate 9A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Andre vedlegg
43	Egenerklæringsskjema
50	Tilstandsrapport
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og eksklusiv 2-roms | Solrik sydvendt balkong | Peis | Takhøyde 3m | Varmtvann inkl | Skjermet og rolig gate

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**167 730,-**
Totalpris	**6 821 922,-**
Fellesgjeld	**164 192,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 024,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Klassisk og eksklusiv 2-rom leilighet med sentral og tilbaketrukket beliggenhet på attraktive St. Hanshaugen. Leiligheten ligger fint til i byggets 4.etg med solrik balkong på 3kvm, store vindusflater, generøs takhøyde på 3m og delikat standard med flotte detaljer.

Leiligheten gir umiddelbart et inntrykk av høy kvalitet med påkostede materialer og gjennomføre løsninger i alle rom, som skaper en fantastisk atmosfære.

-Solrik, sydvendt balkong på 3kvm mot rolig bakgård
-Klassiske detaljer som 3m takhøyde, rosett, stukkatur og doble fløydører
-Lekkert kjøkken 2025
-Lyst flislagt bad 2022
-Perfekt planløsning
-Flott fiskebensgulv
-Peis
-Nytt el 2025*
-Varmtvann inkl
-Rikelig m/lagringsplass
-Gode kollektivforbindelser, alt av fasiliteter, grøntområder og servicetilbud rett uten for døren

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.




Fredrikke Qvams gate
9
Pinky
















AEG
LAVAMAT
















SMEG





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0224/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fredrikke Qvams gate 9A, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 98, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Julie Olaussen

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)
164 192,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 654 192,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
166 350,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
167 730,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
180 730,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 821 922,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 834 922,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 3 kvm. Adgang til 3 kvm balkong fra kjøkkenet.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod i fellesareal. GUA 6kvm
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4.etasje - Leiligheten består av: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Balkong fra kjøkkenet.
Leiligheten disponerer i tillegg kjellerbod på 5kvm, loftsbod på 4kvm/6 kvm gulvareal.

Sameiet disponerer også en hyggelig bakgård og fellesvaskeri i kjeller.

Standard
Diverse informasjon fra tilstandsrapporten:
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm balkong fra kjøkkenet.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm og loftsbod på 6 kvm (gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 304 cm i stuen.

Vinduer: Originale koplede vinduer i trekarmer fra byggeår.

Entre: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp . Benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Soverom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc og dusjhjørne med innbyggingsarmatur.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Bygningsdeler som har fått TG2:
-Vinduer og dører: TG2 pga. alder.
-Kjøkken, avtrekk: TG2 pga. kullfiltervifte.
-Avløpsrør: TG2 pga. alder.
-Vannledninger: TG2 pga. behov for lekkasjesikring.
-Våtrom, overflater: TG2 pga. utilstrekkelig fall mot sluk.
-Våtrom, membran, tettesjikt og sluk: TG2 pga. manglende dokumentasjon for utførelse.
-Våtrom, sanitærutstyr: TG2 pga. behov for lekkasjesikring.
-Våtrom, ventilasjon: TG2 pga. behov for bedre tilluft.

Bygningsdeler med TG-IU:
-Varmtvannsbereder: Felles varmtvann.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad i 2022 i regi av forrige eier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektriske, april 2025. Nye kurser og oppgradering på sikringsskap. Alt nytt
elektrisk på kjøkken. La inn dimmer på soverom og stue, nye stikkontakter og taklamper ink Plejd.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Tom Johansen, april 2025. La opp nye rør og koblet til nytt kjøkken ink
Flow Stop automatisk vannstoppventil.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vinduer på stue og soverom skal fornyes sommeren 2026. Det er en potensiell skade i tak på soverommet som skal
dekkes og utbedres av sameiet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: MK Bygg og Montering AS la nytt fiskebensgulv i hele leiligheten i jan/feb 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport og salgsoppgave fra 2025, via Privatmegleren.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften

/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Mulig økning i felleskosnader etter vindusprosjekt.

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue
- Stort veggspeil i stue medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Leietaker skal meldes til forretningsfører for registrering i henhold til vedtektene.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Panelovner
- Vedovn i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk for 2025 på ca. 6562,- Selger har inngått avtale om Norgespris

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 024,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Varmtvann, internett og nedbetaling av fellesgjeld.

- Felleskostnader drift 3039,-
- Renter utbedring av piper 330,-
- Renter lån rebhab. av tak 526,-
- Avdrag utbedring piper 567,-
- Avdrag lån rehab. av tak 313,-
- Internett. 249,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 743 152,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 972 609,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett fra Get er inkludert i felleskostnadene. Tv er ikke inkludert.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Fredrikke Quamsgt 9, orgnr. 976 940 261

Om sameiet
- Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 består av 12 boliger og ingen næringslokaler.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.
- Sameiet har fellesvaskeri i kjelleren.

Informasjon fra styreleder 09.04.26:
Sameiet skal gjennomføre restaurering av vinduer for 11 enheter prosjektert sommeren 2026, med en samlet kostnad på ca. kr 2,3 mill, med innvilget støtte kr 200 000 fra Byantikvaren samt 677,000 fra kulturminnefondet. Resterende beløp vil bli tatt opp som lån med kostnadene lagt i felleskostnadene. Her jobber styret for å sikre best mulig betingelser men det er uavklart nøyaktig hvor mye felleskostnadene vil øke. Det er ingenting annet enn utbedringen av vinduene som vil påvirke felleskostnadene i stor grad av det som er planlagt.

Tidligere vedlikehold inkluderer tak samt vinduer i øverste etasje.
Ytterligere arbeid vil eventuelt være noe diverse småting som forbedringer i trappeoppgangene og fikse litt i bakgården.
Det er ikke lagt noe plan for dette, og vil ikke være noen store utgifter knyttet til dette.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:
- Sjekk av brannvarsler i fellesområder, og sentralen.
- Brann og redningsetaten gjennomførte tilsyn av peis og pipe 22.august.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 164 192,-pr. 07.05.2026

Lånenummer: 16365953035, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 07.05.2026: 790 419
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2042)

Lånenummer: 16366297964, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 07.05.2026: 808 104
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.09.2033)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16365953035, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Andel av saldo pr. 07.05.2026: 100 349
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2042)

Lånenummer: 16366297964, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Andel av saldo pr. 07.05.2026: 63 844
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.09.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 40 004,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2025 viste et overskudd på kr. 115 547,-.
Det er budsjettert med overskudd på kr. 79 787,- for årsresultatet 2026.
Årsmøte for 2026 ble gjennomført torsdag 19.03.2026.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. En om våren og en om høsten.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 76502969

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 348 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under

annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fredrikke Qvams gate 9A har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på St. Hanshaugen som kan by på en ideell kombinasjon av rolig beliggenhet i et hyggelig nabolag og nærhet til alt Oslo har å tilby. Med grønne parker, et bredt servicetilbud, gode treningsmuligheter og enkel tilgang til kollektivtransport, ligger alt til rette for en urban og komfortabel hverdag.

Daglige gjøremål løses enkelt med et bredt utvalg av dagligvarebutikker i nærområdet, blant annet Coop Mega Bislett, Rema 1000, Kiwi og flere nærbutikker. I tillegg er det kort vei til vinmonopol, apotek, bakerier og spesialforretninger langs Ullevålsveien og Pilestredet. Området byr på et rikt utvalg av kaféer og restauranter. Her finner du populære steder som Pascal, Java Kaffebar, Kaffebrenneriet, Smia Galleri og Den Glade Gris. Det er også kort vei til sentrum, Grünerløkka og Torggata med et enda større utvalg av spisesteder og uteliv.

En av områdets største kvaliteter er nærheten til St. Hanshaugen park, som ligger kun få minutters gange fra boligen. Parken byr på store grøntarealer, gangstier, dam og flotte utsiktspunkter, og fungerer som en naturlig møteplass året rundt. I tillegg er det kort vei til Slottsparken, Vår Frelsers gravlund og turstiene langs Akerselva, som gir gode muligheter for både avslapning og trening i grønne omgivelser.

For den aktive finnes det flere treningssentre i umiddelbar nærhet, blant annet SATS Bislett, Bislett Bad & Trening, Fresh Fitness og Evo Fitness. Bislett Stadion ligger også like i nærheten og tilbyr gode fasiliteter for løping og annen trening.

Området har et rikt kulturtilbud med kort vei til Oslo Nye Teater, Det Norske Teatret, Nationaltheatret og Oslo Konserthus. I tillegg er det enkel tilgang til konsertscener som Rockefeller og Sentrum Scene, samt kinoer og gallerier i sentrum.

Kollektivtilbudet er svært godt med trikk og buss i Ullevålsveien og Pilestredet rett i nærheten. Det er også gangavstand til Nationaltheatret stasjon, som gir tilgang til tog, flytog, T-bane og trikk, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i hele Oslo og regionen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 20.02.1900. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 01.11.2013.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg.

Reguleringsplanen S-2255, som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Nærliggende byggesaker:

Akersbakken 26: Gamle Aker kirke
Ombygging og utvidelse av eksisterende trapp til kjeller.
Saksnummer: 2026/01325 - Byggesak
Mottatt sak: 05.02.2026
Status: Under behandling
Gamle Aker kirke er opprinnelig fra ca år 1030, men har i århundrene etterpå gjennomgått mange endringer, utvendig og innvendig. Det utvendige trappehuset ble reist i forbindelse med utgraving og utvidelse av kjelleren i 1950årene. Ombyggingen av trappehuset er foreløpig siste fase i en omfattende oppgradering av Gamle Aker kirke. Utvidelse av kjelleren under kirken ble omsøkt i 2023 (saksnr 202301975) og fikk ferdigattest i 2025. Trappehuset ble holdt utenfor denne byggesaken fordi det var behov for en mer omfattende prosess rundt tiltakets størrelse og utseende. Antikvariske og kirkelige myndigheter har vært involvert i prosessen og det er nå et omforent forslag som ramme søkes.

Gamle Aker kirkegård - Riving og oppføring av mur og felling av trær
Saksnummer: 2026/03335 - Byggesak
Mottatt sak: 23.03.2026
Status: Under behandling
Det søkes PBE om å rive eksisterende natursteinmur som er dekket med sprøytebetong, og føre opp en erstatningsmur på samme sted. Erstatningsmur vil bli

oppført i betong. 3 større trær inntil topp mur, må hugges. Det blir plantet nye trær lenger vekk fra muren, slik at beregnet rotsone ikke vil påvirke ny mur i negativ grad.

Bergstien 2 A - b - Rehabilitering av bolig med fasadeendring
Saksnummer: 2025/08220 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 200708261
Status: Under behandling
Behov for uttalelse i forbindelse med ulovlige forhold og videre oppfølging av byggesak - Bergstien 2 A - B Plan- og bygningsetaten viser til søknad om rehabilitering av bolig med fasadeendring for Bergstien 2 a og b, med tillatelse datert 11.03.2010.
Søknaden er ikke fullført med ferdigattest og ligger som en åpen byggesak. Innholdet i saken skal behandles nå. Det ble i 2011 oppdaget at bygningen i 2b som rehabiliteringen omfatter i sin helhet ble revet og erstattet av nybygg. Av saken fremgår det at vedtak om stoppordre ble fattet og forholdet ble anmeldt til politiet. Likevel er tiltaket ferdigstilt.
Vi kan ikke se at riving og gjennoppbygging av Bergstien 2b er omsøkt eller godkjent. Dette må omsøkes i en egen sak ved hjelp fra en arkitekt eller annen fagperson. Videre må fasadeendring for Bergstien 2 a avsluttes med ferdigattest.

Bergstien 4 C - melding om ulovlige tiltak uten byggesak
Saksnummer: 2026/05419 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 12.05.2026
Status: Under behandling
Bygården er fra ca. 1890 og står oppført på Byantikvarens Gule liste som kommunalt listeført Søk i Saksinnsyn på adressen viser ingen registrert byggesak.
Det pågår omfattende fjerning av fasadepuss ved slissing med vinkelsliper og nedbanking med borhammer.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/218/98/10:
11.11.1926 - Dokumentnr: 912458 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:98
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1984 - Dokumentnr: 50114 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/924
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet (Rabatt - Ordinært 12 500,-) kr. 6 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (Rabatt - Ordinært 26 500,-) kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Rabatt - Ordinært 19 900, -) kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører USBL kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 117 062,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2026

Megler
Espen A. Johnsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97701750

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fredrikke Qvams gate 9A

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 416 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

IIa skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	6 min / 0.5 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	10 min / 0.8 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	194 elever, 14 klasser	13 min / 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	14 min / 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	22 min / 1.7 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	7 min / 0.6 km
Edvard Munch videregående skol...		10 min

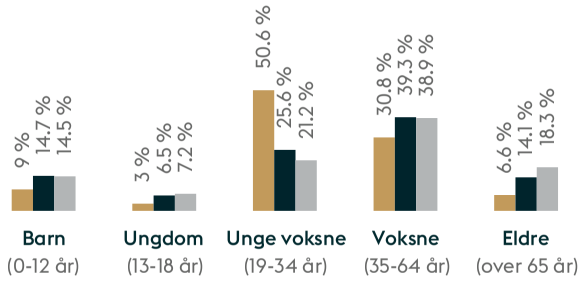
Offentlig transport

Falck Ytters plass	Linje FB5A, FB5B, 21	3 min / 0.2 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	11 min / 0.9 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min / 1.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	19 min / 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min / 2.4 km

Barnehager

Breidablikk barnehage (1-5 år)	44 barn	3 min / 0.3 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	32 barn	5 min / 0.3 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1...	52 barn	6 min / 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen	4.172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Falck Ytters plass	3 min
Ila skole	6 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min
SiO Athletica Vulkan	6 min

«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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



Adresse **Fredrikke Qvams gate 9A, 0172 OSLO**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306276**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80536267**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **98**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **245,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **245,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 206 kWh**



Fredrikke Qvams gate 9A, 0172 OSLO

Detaljering

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



Fredrikke Qvams gate 9A, 0172 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Julie Elida Olaussen	9578-5998-4-908307	2026-06-01 10:35:38

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. juni 2026

Oppdragsnummer
8-0224/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fredrikke Qvams gate 9A, 0172 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Julie Olaussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76502969
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad i 2022 i regi av forrige eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektriske, april 2025. Nye kurser og oppgradering på sikringsskap. Alt nytt elektrisk på kjøkken. La inn dimmer på soverom og stue, nye stikkontakter og taklamper ink Plejd.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Tom Johansen, april 2025. La opp nye rør og koblet til nytt kjøkken ink Flow Stop automatisk vannstoppventil.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Vinduer på stue og soverom skal fornyes sommeren 2026. Det er en potensiell skade i tak på soverommet som skal dekkes og utbedres av sameiet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: MK Bygg og Montering AS la nytt fiskebensgulv i hele leiligheten i jan/feb 2025.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport og salgsoppgave fra 2025, via Privatmegleren.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Mulig økning i felleskosnader etter vindusprosjekt.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0224/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Julie Elida Olaussen	**2026-06-01**

Identifikasjon

Julie Elida Olaussen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Fredrikke Qvams gate 9A 0172 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1890
BRA:	60 m^2
BRA-i:	51 m^2
Rapportdato:	5.6.2026 (Gyldig til 5.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	8	0	1

Supertakst

GNR: 218 BNR: 98 SNR: 10

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Fredrikke Qvams gate 9A
0172 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42917

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Våtrom - Overflater	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga manglende dokumentasjon for utførelse.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Våtrom - Ventilasjon	TG2 pga behov for bedre tilluft.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 11,22 meter, og rekkverket er målt til 97 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 120 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.6.2026

Rapportdato
5.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Julie Elida Olaussen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fredrikke Qvams gate 9A, 0172 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	218	Bruksnr:	98	Festenr:	
Seksjonsnr:	10	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1890**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Innhold

4. etasje

Entre: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp . Benkeplate av stein med nedfelt koketopp og

oppvaskkum av stål.

Soverom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc og dusjhjørne med innbyggingsamatur.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Oppussing bad.	Nei
2025	Flytting av kjøkken og oppussing av soverom.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**4**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**4** Romfordeling: Loftsbod i fellesareal.	**0**	**0**
4. etasje	**51**	**51** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**3**
Kjeller	**5**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**5** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**60**	**51**	**9**	**0**	**3**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	6	4	2
Totalt m²	**6**	**4**	**2**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm balkong fra kjøkkenet.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm og loftsbod på 6 kvm (gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 304 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong etablert 2013.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen har flislagt gulv og rekkverk av stål. Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: Originale koplede vinduer i trekarmer fra byggeår. Vinduene har behov for vedlikehold men er ellers uten vesentlige skader. Innerdører: Fyllingsdører med heltre kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Jømna med brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 settes pga slitasje på vinduene, og pga alderen. Vinduene er ca 100 år gamle og har en vesentlig høyere kvalitet på glass og treverk enn det man får levert fra moderne vindusleverandører. Dette henger sammen med høy andel kjerneved som inneholder mye harpiks og dermed gir treverket god naturlig impregnering. Utskifting av disse vinduene anbefales ikke, men heller normalt vedlikehold ved å skrape overflater og kitte ved behov.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler restaurering av vinduene på sikt.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp . Benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 11,22 meter, og rekkverket er målt til 97 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 120 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Bad pusset opp 2022. (kilde: tidligere salgsoppgave)	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimlingen. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluken på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Fordelerskapet mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen, og vann kan renne ut på himlingen og gjøre skade på blant annet downlights.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i 2025 i forbindelse med flytting av kjøkken.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid, men delvis.

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

Oppsummering av elektrisk

Fremlagt dokumentasjon:
-Rehabilitering av kjøkken, og montering av lamper.
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann i bygget.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp ca 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 23 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0-10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rennesluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Membranen har ingen synlige skader eller tegn til utettheter. TG2 settes pga manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen. For å kunne vurdere membran/tettesjikt til TG1 må det kunne fremlegges dokumentasjon for faglig utførelse (bilder etc), og tilstrekkelig dokumentasjon for type membran/mansjetter/slukløsning.

Basert på visuell kontroll og fuktsøk har vi ikke funnet behov for ytterligere tiltak.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak for gitt tilstandsgrad: Manglende dokumentasjon for utførelsen.
Konsekvens: Man kan ikke vite med sikkerhet hvordan membran er utført og evt reparasjon/vedlikehold blir vanskeligere. Usikker kvalitet på membranen.
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett. Dusjhjørne med innebygget blandebatteri. Servantskap med innebygget blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Dusjarmaturet og håndvask har skjulte koplinger innebygget i veggen. Det er krav om at eventuelt lekkasjevann fra disse skal ledes til sluk via f.eks drensåpning (hull) i veggen ned mot gulvet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er ikke behov for strakstiltak. For å etablere en lekkasjesikring kan man f.eks åpne veggen fra kjøkkenet og installere en magnetventil som kan kutte vannet dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Boligopplysninger:

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9		**Vår ref.:**	390/10	**Fødselsdato eier:**	23.10.1989
Fredrikke Qvams gate 9 A		**Type:**	Boligsameie		
0172 OSLO		**Eiere:**	Julie Olaussen		
Organisasjonsnr:	976 940 261	**Seksjonsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 024**

Felleskostnader:	Renter utbedring av piper	330
	Felleskostnader drift	3 039
	Renter lån rebhab. av tak	526
	Avdrag utbedring piper	567
	Avdrag lån rehab. av tak	313
Tilleggsytelser:	Internett	249

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	164 192	Gjeld siste årsoppg.:	168 333
Klient ajourf. lån:	1 598 523,40	Klient gj. s. årsoppg.:	1 646 659

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365953035, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 07.05.2026: 790 419
Andel av saldo: 100 349
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2042)

Lånenummer: 16366297964, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 07.05.2026: 808 104
Andel av saldo: 63 844
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.09.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Iris Hemgren
Adresse:	Fredrikke Qvams gate 9 A
Postnr/-sted:	0172 OSLO
Telefon:	Mob.: 46968715
E-post:	sameie.fq9@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	168 333	Andre inntekter:	2 119
Annen formue:	40 004	Utgifter:	12 240		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9	**Vår ref.:**	390/10	**Fødselsdato eier:** 23.10.1989
Fredrikke Qvams gate 9 A	**Type:**	Boligsameie	
0172 OSLO	**Eiere:**	Julie Olaussen	
Organisasjonsnr: 976 940 261			

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 218/98 - seksjon:10

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	339

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	76502969

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

Torsdag 19.03.2026 kl. 18:00

Hos Bente Birkeland i 3.etasje (oppgang B)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

Møtet finner sted torsdag 19.03.2026 kl. 18:00 - Hos Bente Birkeland i 3.etasje (oppgang B)

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

2025 har vært et aktivt og viktig år for sameiet vårt. Året startet med et nytt styre, der Bente fortsatte med sin erfaring og kontinuitet, mens Iris trådte inn som styreleder og Nicolai gikk inn som styremedlem med ansvar for bygårdens HMS-arbeid. I løpet av året har noen beboere flyttet ut og nye beboere flyttet inn, og vi setter stor pris på hvor smidig og ryddig disse overgangene har vært. Takk til alle som har bidratt til god kommunikasjon og orden i prosessen.

Den 17. desember ble det avholdt et ekstraordinært møte om vindusrestaureringen, og sameiet var enstemmig i at vi ønsker å gå videre med restaurering av de originale vinduene. Et viktig prosjekt for bygården.

Styret har innhentet og forhandlet tilbud fra Juuhl & Bratfoss, og total kostnadsramme for restaurering av begge sider av bygget er beregnet til ca. 2,3 millioner kroner. Sameiet har fått tildelt 200000 kroner i støtte fra Byantikvaren, og vi avventer nå endelig svar fra Kulturminnefondet. Styret er i løpende dialog med Juuhl & Bratfoss om planlegging og potensiell oppstart. Når finansieringen er klar, vil sameiet etter all sannsynlighet måtte ta opp lån – noe styret vil innhente flere tilbud på og forhandle der mulig. Vi vil oppdatere bygården med mer informasjon når endelig tidslinje og plan er på plass.

I 2025 arrangerte vi to dugnader, og innsatsen fra mange av beboerne har vært helt fantastisk. Det ble ryddet, vasket, båret, ordnet og gjort fint – og det hele i en veldig god og inkluderende stemning. Særlig vårdugnaden utmerket seg med stort oppmøte og flott engasjement. Slike dager gjør en stor forskjell for både trivsel og vedlikehold, og vi vil takke alle som bidro.

Med nye styremedlemmer og tydeligere ansvarsområder har vi også arbeidet mer systematisk med HMS gjennom året. I 2026 vil vi:

- Oppdatere og tydeliggjøre vaktmester- og trappevasklister
- Fortsette arbeidet med gode rutiner for sikkerhet og orden
- Sikre tydelig kommunikasjon rundt felles ansvar

Vi minner også om viktigheten av å holde fellesområdene ryddige – spesielt ved flytting. Gjenstander som blir stående i fellesarealer skaper både brannfare og praktiske utfordringer for andre, og i noen tilfeller en økonomisk belastning for sameiet.

Mål for 2026
Det kommende året ønsker styret å:

- Starte vindusrestaureringsprosjektet
- Sikre nødvendige tilskudd og en god låneavtale
- Gjennomføre to gode dugnader – én om våren og én om høsten

- Male veggen i bakgården før sommeren, dersom kapasitet og værforhold tillater det
- Styrke HMS-arbeidet og sikre gode, tydelige rutiner for renhold og fellesområder

Styret vil avslutningsvis takke alle beboere for et godt år. Vi setter stor pris på samarbeidet, engasjementet og den gode tonen i sameiet, og ser frem til et nytt år med videre utvikling av bygården vår.

Hilsen,

Styret

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

Mål for 2026
Det kommende året ønsker styret å:

- Starte vindusrestaureringsprosjektet
- Sikre nødvendige tilskudd og en god låneavtale
- Gjennomføre to gode dugnader – én om våren og én om høsten
- Male veggen i bakgården før sommeren, dersom kapasitet og værforhold tillater det
- Styrke HMS-arbeidet og sikre gode, tydelige rutiner for renhold og fellesområder

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 30 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Iris Hemgren, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bente Kjersti Birkeland, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nicolai Hansen, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ingvild Christiansen von Krogh, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**482 496**	**391 586**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	115 547	185 010
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-101 489	-94 099
B. Endring arbeidskapital	**14 058**	**90 911**
C. Arbeidskapital	**496 555**	**482 496**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	512 726	502 163
Kortsiktiggjeld	-16 171	-19 667
C Arbeidskapital	**496 555**	**482 496**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	720 683	744 173	728 209	720 104
Sum leieinntekt		**720 683**	**744 173**	**728 209**	**720 104**
Sum inntekt		**720 683**	**744 173**	**728 209**	**720 104**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	2 820	2 820	4 230
Styrehonorar	2	30 000	20 000	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		46 555	53 137	65 000	54 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	3 350	4 811	3 500	5 000
Kommunale avgifter/renovasjon		142 948	133 608	151 000	155 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	0	6 188	6 500	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	5 062	0	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold	6	63 903	10 824	60 000	44 000
Revisjonshonorar		5 613	4 976	3 420	5 500
Forretningsførerhonorar		56 239	54 128	56 150	59 000
Andre honorar	7	3 000	2 100	2 814	2 000
TV/bredbånd		39 002	57 537	35 856	43 000
Forsikringer		107 939	100 979	116 000	118 000
Andre kostnader	8	4 086	2 431	2 500	4 000
Sum kostnad		**511 926**	**453 538**	**535 560**	**528 730**
Driftsresultat		**208 757**	**290 635**	**192 649**	**191 374**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 821	23 934	0	0
Rentekostnad		120 031	129 558	123 138	111 587
Netto finansposter		**93 210**	**105 625**	**123 138**	**111 587**
Årsresultat		**115 547**	**185 010**	**69 511**	**79 787**
Overført sameiekapital		115 547	185 010	0	0
SUM OVERFØRINGER		**115 547**	**185 010**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		4 464	0
Forskuddsbetalte kostnader		49 315	41 446
Innestående konsernkonto og bank		458 947	460 717
Sum omløpsmidler		**512 726**	**502 163**
SUM EIENDELER		**512 726**	**502 163**

Balanse 2025 Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 150 105	-1 265 652
Sum opptjent egenkapital		**-1 150 105**	**-1 265 652**
Sum egenkapital	**9**	**-1 150 105**	**-1 265 652**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 646 660	1 748 149
Sum langsiktig gjeld		**1 646 660**	**1 748 149**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 370	3 000
Påløpne renter		9 801	11 429
Annen kortsiktig gjeld		0	5 238
Sum kortsiktig gjeld		**16 171**	**19 667**
Sum gjeld		**1 662 831**	**1 767 815**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**512 726**	**502 163**

Sted:_____ Dato:_____

Iris Hemgren Styreleder	Bente Kjersti Birkeland Styremedlem	Nicolai Hansen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 12 seksjoner.
Eiendommer er oppført på gnr. 218 bnr. 98 i Oslo kommune. Eiertomt på 339 kvm.
Sameiet er forsikret i Gjensidige med polisenr. 76502969.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	461 592	461 592
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	35 856	58 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	118 881	127 882
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	104 354	96 499
Sum	**720 683**	**744 173**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	20 000
Sum	**34 230**	**22 820**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6341 Brannalarm	1 272	1 212
6362 Skadedyrutryddelse	0	3 000
6392 Containerleie/tømming	2 078	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	599
Sum	**3 350**	**4 811**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	0	6 188
Sum	**0**	**6 188**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	3 199	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	100	0
6552 Driftsmateriell	1 763	0
Sum	**5 062**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6616 Vedlikehold vaskeri	0	2 874
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 403	7 950
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 500	0
6630 Egenandel forsikring	54 000	0
Sum	**63 903**	**10 824**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 000	2 100
Sum	**3 000**	**2 100**

Konto 6714 gjelder sending av forhåndsvarsel om generalforsamling og bistand i forbindelse med innkalling.

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 065	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 345
7740 Kurs for tillitsvalgte	409	0
7770 Betalingskostnader	55	29
7773 Omkostninger innkreving	1 057	1 057
7790 Andre kostnader	1 500	0
Sum	**4 086**	**2 431**

Konto 7790 gjelder miljøgebyr til Oslo Kommune.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 265 652	115 547	-1 150 105
Sum opptjent egenkapital	**-1 265 652**	**115 547**	**-1 150 105**
Sum egenkapital	**-1 265 652**	**115 547**	**-1 150 105**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Ekstrakostnader ved renovering av tak, refinansiert lån 21512	Takutbedring
Lånenummer:	**16366297964**	**16365953035**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	6.70 %	6.70 %
Betingelser:		flytende rente
Beregnet innfridd:	01.11.2033	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	1 066 816	883 875
Lånesaldo 01.01:	925 419	822 729
Avdrag i perioden:	76 231	25 258
Lånesaldo 31.12:	**849 188**	**797 471**
Saldo 5 år frem i tid:	372 275	635 807

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365953035	3	109 566	328 698
	2	101 244	202 488
	3	88 762	266 286
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366297964	1	88 227	88 227
	1	83 632	83 632
	1	81 794	81 794
	3	72 604	217 812
	3	67 090	201 270
	3	58 818	176 454

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

Styreleder	Iris Hemgren (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Bente Kjersti Birkeland (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Nicolai Hansen (sign.)	23.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Fredrikke Quamsgt 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fredrikke Quamsgt 9 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 3YRXB-Z93ZR-20HYO-7J8LC-IPXP0-RU3OG

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3YRXB-Z93ZR-20HYO-7J8LC-IPXP0-RU3OG

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:07:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3YRXB-Z93ZR-20HYO-7J8LC-IPXP0-RU3OG

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Årsmelding 2025 - Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Iris Hemgren
Styremedlem, Bente Kjersti Birkeland
Styremedlem, Nicolai Hansen
Varamedlem, Ingvild Christiansen von Krogh

Styret i Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 976940261

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 består av 12 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 76502969. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Sjekk av brannvarsler i fellesområder, og sentralen.
- Brann og redningsetaten gjennomførte tilsyn av peis og pipe 22.august.

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

2025 har vært et aktivt og viktig år for sameiet vårt. Året startet med et nytt styre, der Bente fortsatte med sin erfaring og kontinuitet, mens Iris trådte inn som styreleder og Nicolai gikk inn som styremedlem med ansvar for bygårdens HMS-arbeid. I løpet av året har noen beboere flyttet ut og nye beboere flyttet inn, og vi setter stor pris på hvor smidig og ryddig disse overgangene har vært. Takk til alle som har bidratt til god kommunikasjon og orden i prosessen.

Den 17. desember ble det avholdt et ekstraordinært møte om vindusrestaureringen, og sameiet var enstemmig i at vi ønsker å gå videre med restaurering av de originale vinduene. Et viktig prosjekt for bygården.

Styret har innhentet og forhandlet tilbud fra Juuhl & Bratfoss, og total kostnadsramme for restaurering av begge sider av bygget er beregnet til ca. 2,3 millioner kroner. Sameiet har fått tildelt 200¿000 kroner i støtte fra Byantikvaren, og vi avventer nå endelig svar fra Kulturminnefondet. Styret er i løpende dialog med Juuhl & Bratfoss om planlegging og potensiell oppstart. Når finansieringen er klar, vil sameiet etter all sannsynlighet måtte ta opp lån – noe styret vil innhente flere tilbud på og forhandle der mulig. Vi vil oppdatere bygården med mer informasjon når endelig tidslinje og plan er på plass.

I 2025 arrangerte vi to dugnader, og innsatsen fra mange av beboerne har vært helt fantastisk. Det ble ryddet, vasket, båret, ordnet og gjort fint – og det hele i en veldig god og inkluderende stemning. Særlig vårdugnaden utmerket seg med stort oppmøte og flott engasjement. Slike dager gjør en stor forskjell for både trivsel og vedlikehold, og vi vil takke alle som bidro.

Med nye styremedlemmer og tydeligere ansvarsområder har vi også arbeidet mer systematisk med HMS gjennom året. I 2026 vil vi:

- Oppdatere og tydeliggjøre vaktmester- og trappevasklister
- Fortsette arbeidet med gode rutiner for sikkerhet og orden
- Sikre tydelig kommunikasjon rundt felles ansvar

Vi minner også om viktigheten av å holde fellesområdene ryddige – spesielt ved flytting. Gjenstander som blir stående i fellesarealer skaper både brannfare og praktiske utfordringer for andre, og i noen tilfeller en økonomisk belastning for sameiet.

Mål for 2026
Det kommende året ønsker styret å:

- Starte vindusrestaureringsprosjektet
- Sikre nødvendige tilskudd og en god låneavtale
- Gjennomføre to gode dugnader – én om våren og én om høsten
- Male veggen i bakgården før sommeren, dersom kapasitet og værforhold tillater det
- Styrke HMS-arbeidet og sikre gode, tydelige rutiner for renhold og fellesområder

Styret vil avslutningsvis takke alle beboere for et godt år. Vi setter stor pris på samarbeidet, engasjementet og den gode tonen i sameiet, og ser frem til et nytt år med videre utvikling av bygården vår.

Hilsen,

Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 19.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Bente Birkeland i 3.etg. I B-oppgangen .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble Nicolai Hansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 30 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Eivind Hatlebrekke stiller ikke til gjenvalg.

Interesserte bes melde seg til styret.

Vedtak:
Valgt ble: Iris Hemgren for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Bente Birkeland stiller til gjenvalg.

Ingvild Christiansen von Krogh stiller til gjenvalg.

Andre interesserte bes melde seg til styret.

Vedtak:
Valgt ble: Bente Birkeland for 2 år.

Valgt ble: Nicolai Hansen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sofie Ramstad stiller ikke til gjenvalg.

Interesserte bes melde seg til styret.

Vedtak:
Valgt ble: Ingvild Christiansen von Krogh for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Nicolai Hansen

---	---
Møteleder	Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 torsdag 19.03.2026 kl. 18:00 - Hos Bente Birkeland i 3.etasje (oppgang B).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Iris Hemgren

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

2025 har vært et aktivt og viktig år for sameiet vårt. Året startet med et nytt styre, der Bente fortsatte med sin erfaring og kontinuitet, mens Iris trådte inn som styreleder og Nicolai gikk inn som styremedlem med ansvar for bygårdens HMS-arbeid. I løpet av året har noen beboere flyttet ut og nye beboere flyttet inn, og vi setter stor pris på hvor smidig og ryddig disse overgangene har vært. Takk til alle som har bidratt til god kommunikasjon og orden i prosessen.

Den 17. desember ble det avholdt et ekstraordinært møte om vindusrestaureringen, og sameiet var enstemmig i at vi ønsker å gå videre med restaurering av de originale vinduene. Et viktig prosjekt for bygården.

Styret har innhentet og forhandlet tilbud fra Juuhl & Bratfoss, og total kostnadsramme for restaurering av begge sider av bygget er beregnet til ca. 2,3 millioner kroner. Sameiet har fått tildelt 200000 kroner i støtte fra Byantikvaren, og vi avventer nå endelig svar fra Kulturminnefondet. Styret er i løpende dialog med Juuhl & Bratfoss om planlegging og potensiell oppstart. Når finansieringen er klar, vil sameiet etter all sannsynlighet måtte ta opp lån – noe styret vil innhente flere tilbud på og forhandle der mulig. Vi vil oppdatere bygården med mer informasjon når endelig tidslinje og plan er på plass.

I 2025 arrangerte vi to dugnader, og innsatsen fra mange av beboerne har vært helt fantastisk. Det ble ryddet, vasket, båret, ordnet og gjort fint – og det hele i en veldig god og inkluderende stemning. Særlig vårdugnaden utmerket seg med stort oppmøte og flott engasjement. Slike dager gjør en stor forskjell for både trivsel og vedlikehold, og vi vil takke alle som bidro.

Med nye styremedlemmer og tydeligere ansvarsområder har vi også arbeidet mer systematisk med HMS gjennom året. I 2026 vil vi:

- Oppdatere og tydeliggjøre vaktmester- og trappevasklister
- Fortsette arbeidet med gode rutiner for sikkerhet og orden
- Sikre tydelig kommunikasjon rundt felles ansvar

Vi minner også om viktigheten av å holde fellesområdene ryddige – spesielt ved flytting. Gjenstander som blir stående i fellesarealer skaper både brannfare og praktiske utfordringer for andre, og i noen tilfeller en økonomisk belastning for sameiet.

Mål for 2026
Det kommende året ønsker styret å:

- Starte vindusrestaureringsprosjektet
- Sikre nødvendige tilskudd og en god låneavtale
- Gjennomføre to gode dugnader – én om våren og én om høsten
- Male veggen i bakgården før sommeren, dersom kapasitet og værforhold tillater det
- Styrke HMS-arbeidet og sikre gode, tydelige rutiner for renhold og fellesområder

Styret vil avslutningsvis takke alle beboere for et godt år. Vi setter stor pris på samarbeidet, engasjementet og den gode tonen i sameiet, og ser frem til et nytt år med videre utvikling av bygården vår.

Hilsen,

Styret

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 30 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Ingvild Christiansen von Krogh for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Iris Hemgren

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 onsdag 17.12.2025 kl. 19:00 - Hos Bente Birkeland i 3.etasje (oppgang B).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Iris Hemgren

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Iris Hemgren

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Iris Hemgren

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble:Bente Birkeland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

- 6 fysisk

- 1 over teams

- 2 fra Wera

- 1 fra Ingvild

- 1 fra Marit

- 1 fra Thran

- 1 fra Ema?

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett:6
Antall fremlagte fullmakter: 6
Totalt: 12

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Ny vinduer

Styret har innhentet to tilbud for utbedring av vinduene i Fredrikke Qvams gate 9. Utbedringen kan enten gjøres som restaurering av Juuhl & Bratfoss, eller ved full utskiftning fra Drogseth. Styret har vært i dialog – og er fortsatt i dialog – med organisasjoner som kan gi økonomisk støtte til restaurering. Prosjektet er beregnet til ca. 2,2 millioner kroner i totale utgifter. Vi har foreløpig ikke fattet vedtak, men har fått innvilget 200 000 kroner fra Byantikvaren, og vi planlegger å søke støtte fra Kulturminnefondet, hvor det er mulig å få dekket inntil 30 % av kostnadene. Begge deler er for tidlig å bekrefte, men dersom vi får positive svar, vil en eventuell oppstart trolig bli tidligst våren 2026. Dette avhenger av prosessen og beslutningen som tas i sameiet. Det er viktig å merke seg at utbedringen av vinduene er det eneste tiltaket som vil påvirke felleskostnadene i vesentlig grad i 2026, basert på dagens planer. Tiltaket anses som nødvendig både for beboernes komfort og for å bevare bygningens karakter og verdi.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gå videre med planlegging av restaurering av vinduene som alternativ til utskiftning.

Styret skal innhente nødvendige tilbud og avklare ekstern støtte.

Gjennomføring forutsetter nytt vedtak i generalforsamlingen.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

- Hanna deler tips og triks for å slippe trekk fra vinduer

- Sende tilbud

- Styret spørre entreprenør om innsiden på utsidevindueene til vinduene blir malt - kan det bli tilpasset å få riktig farge?

- Hanna Birkeland sender artikler fra bymiljøetaten som har undersøkelse etter restaurering så møter vi modern standard for inneklima

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Iris Hemgren (sign.)	27.12.2025
Sekretær	Iris Hemgren (sign.)	27.12.2025
Protokollvitne	Bente Kjersti Birkeland (sign.)	04.01.2026
Protokollvitne	Bente Kjersti Birkeland (sign.)	04.01.2026

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET FREDRIKKE QVAMS GATE 9 ORG. NR.: 976 940 261

Vedtatt i sameiermøte den 4. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Senere endringer er beskrevet bakerst i dokumentet.

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiets forretningskontor er i Oslo kommune.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 05.10.1984

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen. Gnr 218. Bnr 98 i Fredrikke Qvams gate 9 med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende 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.

§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom og balkonger som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Vedlikehold av balkong tilhørende egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Med begrepet "vedlikehold av balkong" menes hele spennvidden, det vil si fra den helt ordinære, dagligdagse innsats i form av å holde egen balkong ren, med åpne sluk og snøfri, til større innsats og kostnader så som utskiftning av fliser, trebord, membran eller bærende innbygde konstruksjoner som innstøpte metalldragere.
For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen. Og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikrings boks. Ytre vedlikehold av

eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til forretningsfører for registrering.

§ 7. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer og ett varamedlem. Styret velges av sameiermøtet for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Leietakere kan være styremedlemmer hvis eier samtykker i dette. Styrets leder velges særskilt.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE
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. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket forer med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og alle er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. SAMEIERMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. 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.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhand varsle sameierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Både varsling, innkalling og nødvendige dokumentasjoner kan distribueres til sameiere pr e-post.

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

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12. OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til a møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som heist kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til a uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Leietaker og ett ekstra hustandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp for møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedelsflertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15. MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. FRAVIKELSE
Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner §27. Etter reglene i paragrafen kan det også kreves fravikelse til bruker som ikke er sameier.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRE
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

§ 21. BRANNSIKRING, VARSLING OG BEREDSKAP
FQ9 er en gård bygget på en måte som av Brannvesenet regnes som særlig brannfarlig. Alle sameiere er derfor solidarisk ansvarlig for å sørge for at brannfaren holdes på et minimum og at brannsikringstiltakene fungerer etter hensikten.

Enhver plikter å vise ansvar med sin egen omgang med bar flamme (f.eks. stearinlys). De som har ovn eller peis i leiligheten plikter å sørge for at den er trygg å benytte og tilfredsstiller gjeldende regler og forskrifter. Det skal unngås at potensielt brannfarlige apparater er i bruk uten tilsyn.

Bar flamme skal under ingen omstendigheter benyttes i noen av de innvendige fellesområdene.

De som har lofts- og kjellerbod med feierluke må sørge for at bodene er åpne når feieren kommer. Adgang til feierlukene skal være enkel.

Alle beboere plikter å oppfylle kravene i Brannforskriftene av 1990. Dette innebærer bl.a. at alle boenheter skal ha minst en røykvarsler og et brannslukningsapparat ABE kl 3 (6kg).

Det er montert seriekoblet brannsikringsanlegg i alle fellesarealer, fra loft til kjeller, samt inn i hver leilighet. Oppgang A har en sentral i rett innenfor inngangsdøren. Alle plikter seg å sette seg inn i hvordan denne sentralen virker. Brukerhåndbok finnes ved sentralen. Dersom alarmen går, skal de som er hjemme søke årsaken og ved behov varsle brannvesen og andre beboere.
I forbindelse med arbeid som generer støv (særlig oppussing) skal beboerne dekke til brannvarsleren i leiligheten og evt i trappeoppgangen med plast, for å forhindre støv og smuss i varslingsmekanismen, samt forhindre at falsk brannalarm utløses.

Det er montert utfellbare redningsstiger og utstigningstrinn til alle leiligheter fra 2. til 4. etasje. Det er hver enkelt sameiers ansvar å sikre tilgangen til redningsstigene, ved bl.a. å sjekke at vinduer lar seg åpne.

De som benytter gass i sine leiligheter (oppvarming, komfyr etc.) plikter å anskaffe seg gassvarsler. Videre så plikter alle som har gassbeholdere å oppbevare disse i henhold til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer, i egen leilighet. Det er IKKE under noen omstendighet tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller- eller loftsbod, eller i fellesarealer.

Alle beboere plikter å sette seg inn i branninstruksen som foreligger for sameiet

NB! FORSIKRINGSVEDTEKTER
Det finnes et eget dokument for forsikringsvedtekter.

Endringslogg

Vedtatt	Endring
25.03.2010	Lagt til ny § 21 BRANNSIKRING, VARSLING OG BEREDSKAP
25.03.2010	Lagt til eget punkt til slutt vedr forsikringsvedtekter
17.03.2011	Lagt til ny setning i §9, 4. avsnitt, om at innkallelse, dokumenter og varsling til årsmøte kan skje pr e-post.
02.05.2011	Lagt til nytt avsnitt (2. avsnitt, under § 4) Vedlikehold av balkong tilhørende egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Med begrepet "vedlikehold av balkong" menes hele spennvidden, det vil si fra den helt ordinære, dagligdagse innsats i form av å holde egen balkong ren, med åpne sluk og snøfri, til større innsats og kostnader så som utskiftning av fliser, trebord, membran eller bærende innbygde konstruksjoner som innstøpte metaldragere.
16.04.2015	§ 7, første setning endres til: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer og ett varamedlem.
06.04.2016	§4, første avsnitt endres til: Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom og balkonger som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Husordensregler
for Sameiet
Fredrikke Qvamsgate 9

Vedtatt på sameiemøte 09. Februar 2005. Senere endringer er beskrevet bakerst i dokumentet.

Intensjon

Husordensreglene er utarbeidet i Torbjørn Egners ånd, hvor Kardemommeloven står sentralt, dvs.

> Du skal ikke plage andre, du skal være grei og snill, og for øvrig kan du gjøre hva du vil

Reglene er et forsøk på å definere hva det innebærer å "ikke plage andre", og å være "grei og snill" i FQ9. I de tilfeller hvor det oppstår spørsmål som ikke er direkte regulert i reglene nedenfor, gjelder Styrets tolkning av Kardemommeloven.

Husordensreglene er et supplement til gjeldende lover og regler, Sameiets vedtekter og Forsikringsvedtekter for FQ9. Meldinger fra Forretningsfører eller Styret gjelder på samme måte som husordensreglene.

Alminnelige regler

1. Hver sameier skal sørge for at de selv, leieboere eller andre som gis adgang til leiligheten er inneforstått med, og innretter seg etter, gjeldende regler.
2. Hovedinngangen samt begge kjeller- og loftsinnganger skal holdes låst hele døgnet. Enhver pålegges å være nøye i forhold til å slippe ukjente inn i gården.
3. Avfall skal legges i avfallsbeholdere slik at det tar minst mulig plass. Det skal aldri plasseres utenfor beholderen eller i portalen.
4. Alle skal ha navneskilt på ringeklokke, postkasse, kjellerbod og loftsbod.
    a. Navneskilt på ringeklokke og postkasse skal være av standard størrelse og utforming, fastsatt av Styret. Sameiere som unnlater å følge dette må påregne at skilt blir rekvirert og montert av Styret for sameierens regning. Ved utleie plikter sameier å påse at kravet blir oppfylt.
5. Alle er ansvarlige for å holde organisk materiale borte fra vegger og gulv i sine egne boder og følge med i disse mht. mugg og sopp. Lagres ved i kjelleren må stablene isoleres med sten eller annen effektiv isolasjon, og gis en klaring på minst 10 cm fra gulv og vegger. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

Bruk av boligen

1. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
2. Generell nattero skal gjelde i FQ9 fra kl 23.00-08.00, på fridager (lørdager, søndager og offentlige fridager) kl 23.00-10.00. I denne perioden skal det

utvises aktsomhet ved bruk av radio, TV, musikkinstrumenter, etc. Bruk av vaskemaskiner og tørketromler skal unngås. Ved større sammenkomster og støyende arbeid skal naboer varsles.

3. Fordi FQ9 er definert som verneverdig, må det vises spesiell aktsomhet ved oppussing av leiligheten som påvirker eksteriøret (for eksempel bytte eller oppussing av dører eller vinduer). Sameiets standard skal benyttes, og Styret har oversikt over enkelte leverandører som kan benyttes.

Bruk av fellesarealer

1. Enhver som oppdager en skade eller mangel på fellesarealet skal snarest si ifra om dette til styret. Dersom skaden er av en art som krever øyeblikkelige tiltak/skadebegrensning, har hver sameier et selvstendig ansvar for at slike tiltak blir iverksatt, uavhengig av om en representant for styret er tilgjengelig eller ikke. Eksempel på slike tiltak er å stenge hovedvannskran og tilkalle rørlegger dersom det er vannlekkasje, eller koble ut relevant strømkurs samt tilkalle elektriker dersom det er jordfeil på det elektriske anlegget.
2. Fellesrommene (portal, gårdsrom, fellesdelen av kjeller og loft) skal i prinsippet bare romme sameiets felles gjenstander. Privat bruk av fellesrommene til oppbevaring skal og må være av meget kort varighet. Fellesarealet på loftet skal alltid være tomt.
3. Bruk av grill, sittegruppe, etc i bakgården er fritt for sameierne. Eksklusiv bruk av bakgården kan ikke påregnes – enhver som benytter bakgården kan regne med at det tolkes som en invitasjon til øvrige sameiere. Det forutsettes generelt at bruken av bakgården ikke er til sjenanse for øvrige sameiere, og at det ryddes etter bruk. De vanlige reglene for støy, etc. gjelder også i bakgården.
4. Vaskerommet skal holdes rent og ryddig av brukerne. Vaskemaskin og tørketrommel i vaskerommet kan benyttes innenfor samme tidsrom som tilsvarende maskiner montert i leilighet. Bruk av fellesmaskiner er fritt for sameierne.

Brannsikring, varsling og beredskap

1. FQ9 er en gård bygget på en måte som av Brannvesenet regnes som særlig brannfarlig. Alle sameiere er derfor solidarisk ansvarlig for å sørge for at brannfaren holdes på et minimum og at brannsikringstiltakene fungerer etter hensikten.
2. Enhver plikter å vise ansvar med sin egen omgang med bar flamme (f.eks. stearinlys). De som har ovn eller peis i leiligheten plikter å sørge for at den er trygg å benytte og tilfredsstiller gjeldende regler og forskrifter. Det skal unngås at potensielt brannfarlige apparater er i bruk uten tilsyn.
3. Bar flamme skal under ingen omstendigheter benyttes i noen av de innvendige fellesområdene.
4. De som har lofts- og kjellerbod med feierluke må sørge for at bodene er åpne når feieren kommer. Adgang til feierlukene skal være enkel.
5. Alle beboere plikter å oppfylle kravene i Brannforskriftene av 1990. Dette innebærer bl.a. at alle boenheter skal ha minst en røykvarsler og et brannslukningsapparat ABE kl 3 (6kg).

6. Det er montert seriekoblet brannsikringsanlegg i alle fellesarealer, fra loft til kjeller, samt inn i hver leilighet. Oppgang A har en sentral i rett innenfor inngangsdøren. Alle plikter seg å sette seg inn i hvordan denne sentralen virker. Brukerhåndbok finnes ved sentralen. Dersom alarmen går, skal de som er hjemme søke årsaken og ved behov varsle brannvesen og andre beboere.
7. I forbindelse med arbeid som generer støv (særlig oppussing) skal beboerne dekke til brannvarsleren i leiligheten og evt i trappeoppgangen med plast, for å forhindre støv og smuss i varslingsmekanismen (noe som kan ødelegge varslingene), samt forhindre at falsk brannalarm utløses.
8. Det er montert utfellbare redningsstiger og utstigningstrinn til alle leiligheter fra 2. til 4. etasje. Det er hver enkelt sameiers ansvar å sikre tilgangen til redningsstigene, ved bl.a. å sjekke at vinduer lar seg åpne.
9. De som benytter gass i sine leiligheter (oppvarming, komfyr etc.) plikter å anskaffe seg gassvarsler. Videre så plikter alle som har gassbeholdere å oppbevare disse i henhold til enhver tid gjeldende regler og forskrifter, i egen leilighet. Det er IKKE under noen omstendighet tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller- eller loftsbod, eller i fellearealer.
10. Alle beboere plikter å sette seg inn i branninstruksen som foreligger for sameiet.

Bortleie eller ubebodd leilighet

1. Ved framleie skal Forretningsfører og Styre informeres, med kontaktsinformasjon til både utleier og leietager(e).
2. Bortleie av leilighet fritar ikke sameier for noen av de forpliktelsene som påhviler leiligheten. Dette innebærer bl.a. å oppfylle forsikringsvedtektene, utføre vaktmesteroppgaver, dugnad, etc.
3. Sameier har ansvar for at det føres tilsyn med sin leilighet også når den er ubebodd.
4. Hvis ikke annen person eller nabo er sikret tilgang til ubebodd leilighet, eller eier ikke enkelt og raskt kan tilkalles, forbeholder Styret seg rett til å ta seg inn i leiligheten når dette anses nødvendig for å sikre fellesskapets verdier, for eksempel ved vannlekasje. Hvis slike inngrep foretas, sikres leiligheten etterpå og sameier varsles. Utgifter som ikke dekkes av Sameiets forsikring, belastes sameieren som eventuelt må søke denne dekket via sin innboforsikring.

Vaktmesterordning, dugnad og renhold

1. Sameiet har valgt å ha en vaktmesterordning som innebærer at ansvaret turnerer mellom sameierne med 2-ukers intervaller. Styret setter hvert år opp en liste som viser hvilke uker den enkelte sameier fungerer som vaktmester. Listen viser også hvilke oppgaver vaktmester er ansvarlig for å få utført.
2. Trappevask utføres av renholdsbyrå, etter inngått avtale med Styret. Kostnadene dekkes inn gjennom husleien
3. Det avholdes normalt 2 dugnader pr år, som Styret innkaller til. Sameierne oppfordres til å foreslå dugnadsoppgaver.
4. Sameier er ansvarlig for at vaktmesterplikter og dugnadsarbeid blir utført også ved ferie, annet fravær eller utleie av leiligheten. Bytte av vaktmester kan avtales mellom sameierne, og blir i så fall markert på listen som henger på oppslagstavlen på porten samt på listen som følger "vaktmester-budstikka".

Ved forhindring av deltagelse på dugnad, tildeles sameier oppgaver i forkant, som skal være ferdig utført innen dugnaden.

Spesielt om forholdsregler i forbindelse med Legionella-smitte

Sameiet omfattes av Sosial - og helsedepartementets "Midlertidige forskrifter om tiltak for å hindre overføring av Legionella via aerosol" (12.07.2005). Styret er ansvarlig for at disse forskriftene og andre tiltak fra offentlige myndigheter (bl.a. Kommuneoverlegen) blir fulgt opp og at nødvendig kontroll og rapportering blir utført. Sameierene plikter å bidra ved f.eks. å tillate og/eller gjennomføre temperaturmålinger av vannet når kontrollen skal foretas

Klager

Styret behandler kun skriftlige klager. Anonyme klager vil ikke bli behandlet. Det oppfordres generelt til at klager på brudd av husordensreglene rettes direkte til naboen selv. Dersom dette ikke hjelper, kan Styret kontaktes. Styret kan velge å håndtere saken selv eller overlate hele eller deler av håndteringen til forretningsfører. Styret vil vurdere sin habilitet i alle saker som blir behandlet.

Endring av husordensreglene

Det er bare Sameiemøtet som kan vedta endringer i husordensreglene, og dette må skje med 2/3 flertall.

Endringslogg

Vedtatt	Endring
29.03.2006	Tatt inn bestemmelse om styrets og sameiernes ansvar ifm. Kontroll for legionellasmitte.
03.03.2009	Oppdatert under "Brannsikring, varsling og beredskap" Ordlyd knyttet til nytt brannvarslingsanlegg installert november/desember 2008
03.03.2009	Oppdatert under "Vaktmesterordning, dugnad og renhold" pkt 2 og 3 Trappevask utføres av renholdsbyrå, etter inngått avtale med Styret. Kostnadene dekkes inn gjennom husleien. I stedet for – Trappevask går på omgang mellom sameierne.
03.03.2009	Oppdatert under "Vaktmesterordning, dugnad og renhold" pkt 4 Ved forhindring av deltagelse på dugnad, tildeles sameier oppgaver i forkant, som skal være ferdig utført innen dugnaden. I stedet for - Dersom en sameier ikke kan delta på dugnad, kan det avtales med Styret at enkelte oppgaver utføres av sameier på et annet tidspunkt.
25.03.2010	Nytt punkt 7 lagt til under "Brannsikring, varsling og beredskap"
25.03.2010	Nytt punkt 9 lagt til under "Brannsikring, varsling og beredskap"
25.03.2010	Nytt punkt 10 lagt til under "Brannsikring, varsling og beredskap"
02.05.2011	Lagt til setning i punkt 2 under " Brannsikring, varsling og beredskap" *Når man ikke bruker ovn eller peis, skal alle ventiler/ spjeld stenges igjen.*
02.05.2011	Etter enstemmig vedtak, avvikles felles trådløst internett, og således faller retningslinjer for bruk av dette nettverket bort.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Østlandske balkong og fasadeentreprenør AS
Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Dato: 01.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201202059-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Espen Hofsvang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDRIKKE QVAMS GATE 9	Eiendom:	218/98/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Fredrikke Quams gate 9 v/Bente Birkeland	Adresse:	Fredrikke Quams gate 9, 0172 OSLO
Søker:	Østlandske balkong og fasadeentreprenør AS	Adresse:	Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - FREDRIKKE QVAMS GATE 9

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.10.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.11.2013 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:

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

446-98

Expeditions-Dokument № 1

angaaende Vaaningshus med Loftsudvidning

paa Matr.-No. 23 Akersbakken

Indleveret 4de Oktober 1898 Attesteret 20de Januar 1899

Oversendes HHrr. Reguleringsbestyrelsen og Opmaalingsvæsenet med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 5te Oktober 1898

O. Bjelke Stattenmann

Man henleder Opmærksomheden paa Andragendet paa Annexbladets Bagside angaaende Deling af Grund, dersom ikke skjedt Matr. № 4 Q. S.

Ovenanførte vil den lille resterende Parcel [illegible] være [illegible] ikke tilfredsstillende Vanskeligheder for at Bygningen [illegible] Kan [illegible] Kristiania 7/10 98

Gunnar Knudsen

408/98

Den regulerede nye Gade har en Bredde af 15,7 m. De oftykkede mellem Fortovslinjen og Grundens Grænse er uden Tvivl tilstrækkelige, anbefaler det imidlertid, at Eieren udvider den lidt fremdrift Grund af Naboen.

d. 7/10 1898.

Theodor Gallert

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredn. leiligheter på loft

Fredrikke Qvams gate 7		97/2430

Eiendom: Jan Johannessen
Fr.Qvams gate 7.

0172 0810 1

Bruksnummer: D.s.

LOS/tfn
7.september 1990

Det medgår at man ved inn bekrefte av overnevnte arbeid ikke lenger har noe innvending med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningsjefen

Leif O. Solheim
Byggesakssjef

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt sluttbehandling av rommene og gjelder ikke for installasjon av rørleggeranlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet

A N M E L D E L S E .

Tegning.

N.D. BYGNINGSCHEFEN 954/35 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.-nr. 9 Breidablikkgaten

Innlevert 1. juni 1935. Attestert 22/1 - 1947.

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 3-6-1935.

GM/VW.

Ad: 9 Breidablikkgaten, jnr. 674/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 14. juni 1935.

Efter bemyndigelse

15 JUN 1935

Odd Sundt.

Kl. d. til innsikting

Oslo 15/6-35

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Fredrikke Qvamsgt. 9 84/2292

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Arbeidet er utført
(jfr. kontorsirkulære nr. 10/87.)
Oslo, 4/2 88
B. Hansen

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetaksjonskontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐ Sanert 12/89 dato sign.
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Till. fores 7 å 14 95 03
H. arb.

Arbeidets art: Innredn. dusj og WC i 1. 2. 3 og 4. etg.

Ansvarshavende: Anders Formo
Holmenveien 11
Oslo 3

Byggetillatelse	Gravetillatelse
7-9-84	

Ansvarshavende

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
218	98	V	

Matr. nr.

Adresse: Fredrikke Qvamsgate 9 V

Byggherre: P. G. Prosjektutvikling A/S X

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M D nr. 02292
Mottatt - 7 JUNI 1984

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

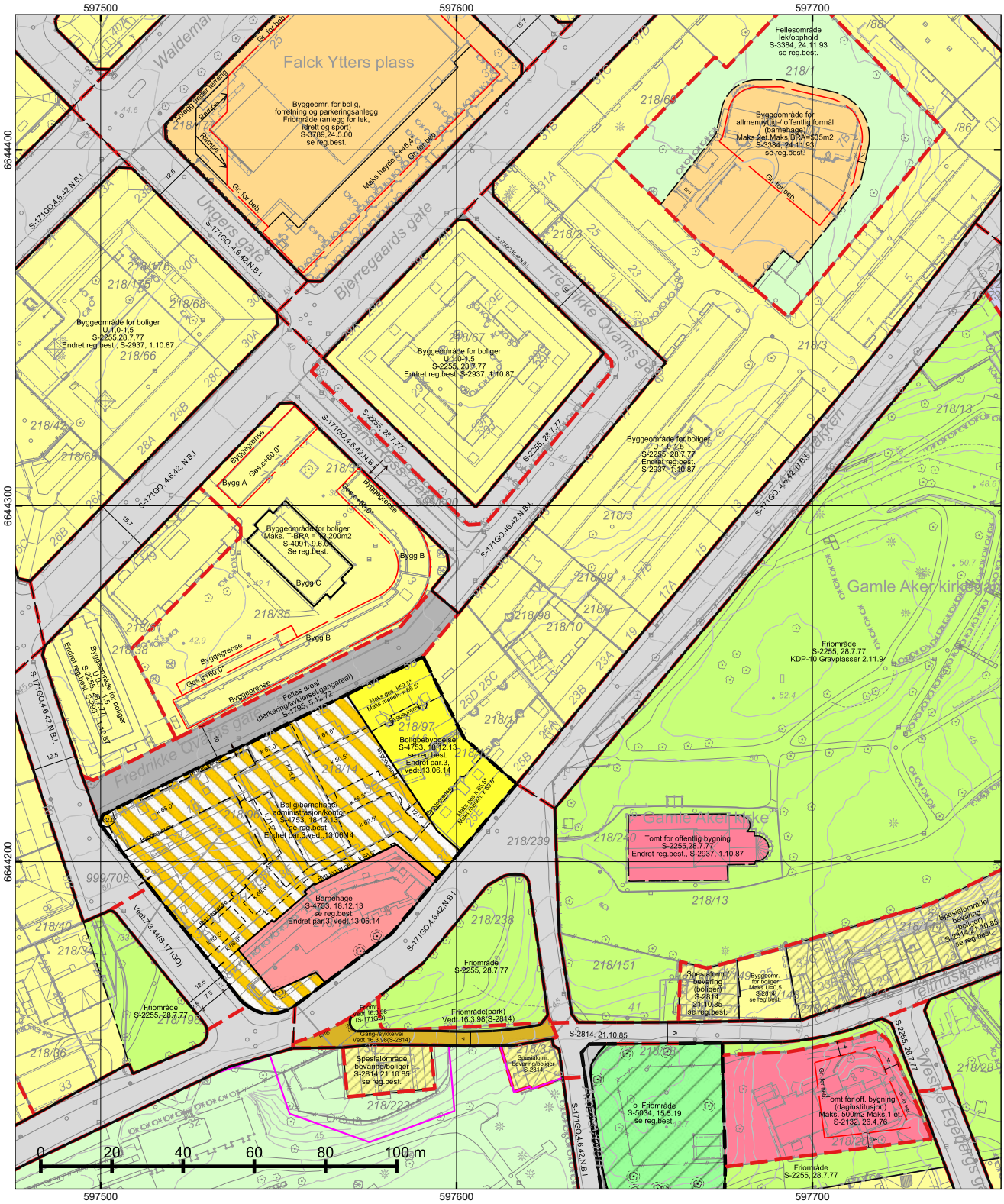
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

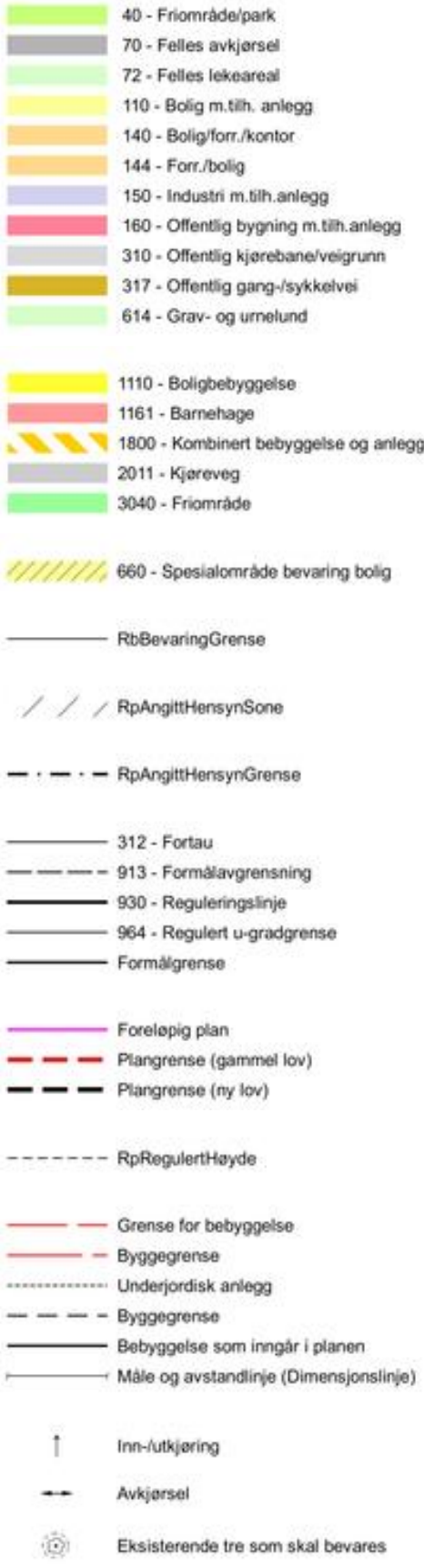
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

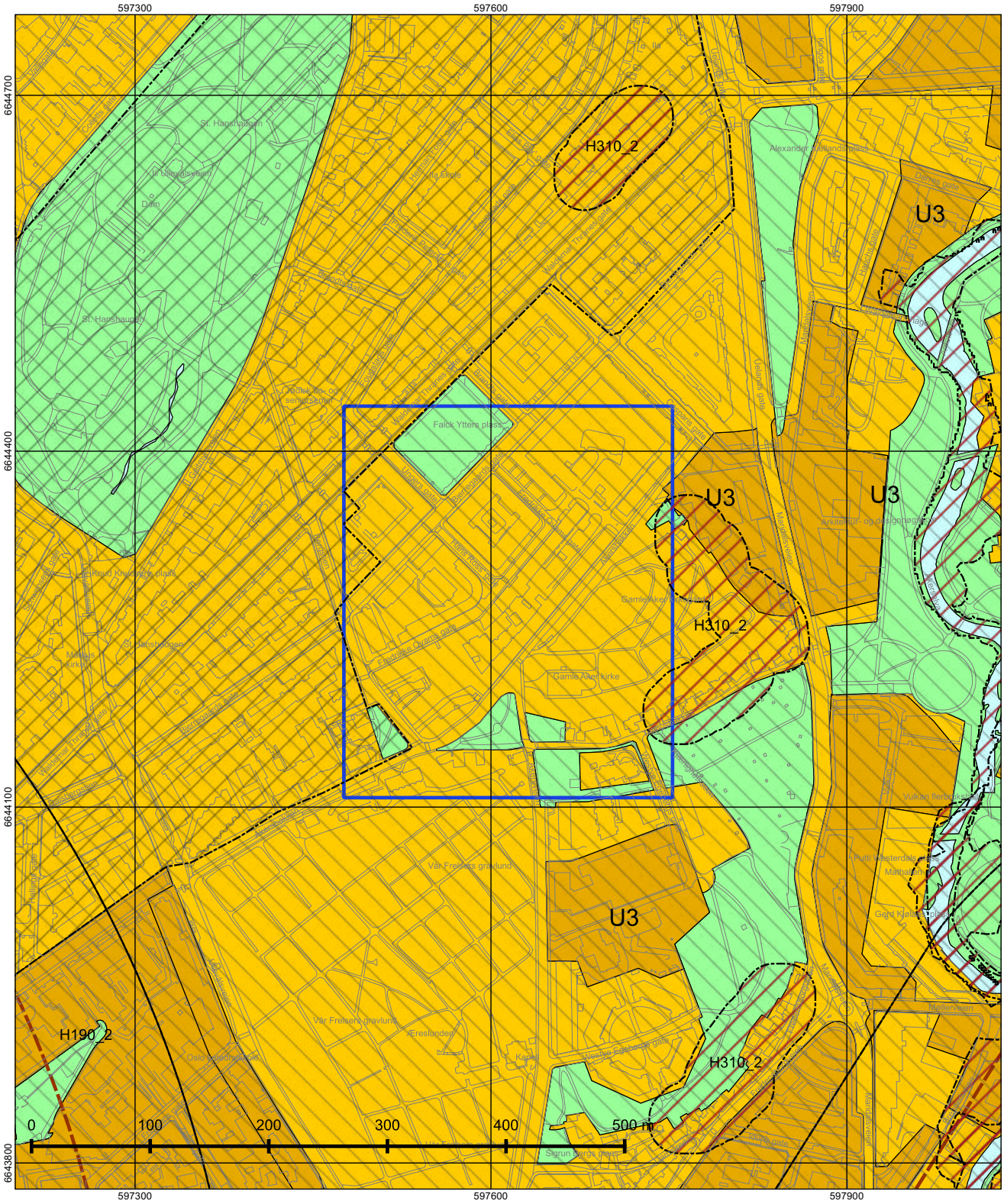
PlottID/Best.nr: 157499/ 86532330
Deres ref.:
Adresse: FREDRIKKE QVAMS GATE 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/98

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157499/86532330
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

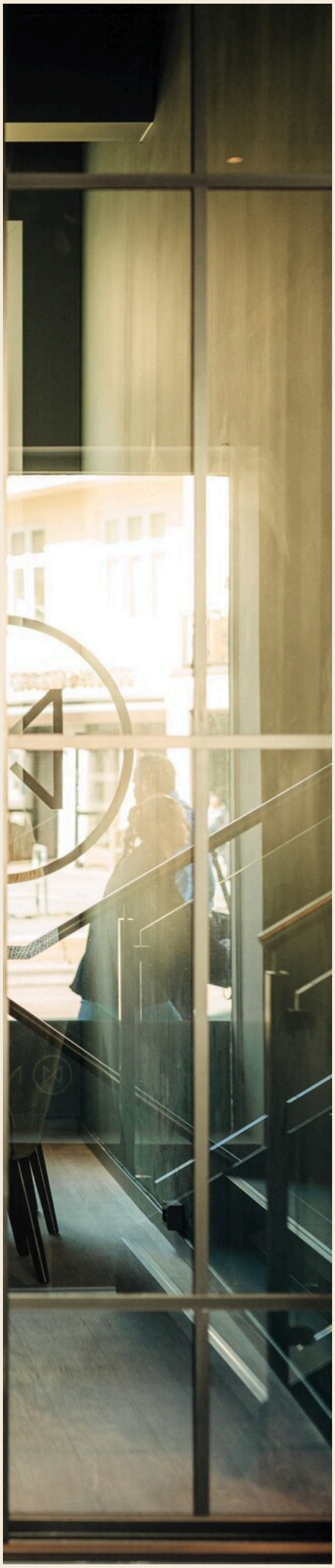


Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
e.johnsen@nordvikbolig.no
977 01 750

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0224/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fredrikke Qvams gate 9A 0172 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 98, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Espen A. Johnsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
e.johnsen@nordvikbolig.no
977 01 750