NORDVIK

Fredensborgveien 3B

1 soverom | 36 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fredensborgvei en 3B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
11 Om boligen
21 Nabolagsprofil
22 Tilstandsrapport
38 Egenerklæringsskjema
45 Andre vedlegg
93 Kontaktinfo
96 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99 Forbrukerinformasjon om budgivning
100 Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.03.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og arealeffektiv 2-roms med skjermet beliggenhet i indre gård - Oppgradert bad i 2025 - Varmtvann og fiber inkl.

Prisantydning	**4 600 000,-**
Omkostninger	**116 380,-**
Totalpris	**4 716 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 376,-**
BRA-i	**36 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1878**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

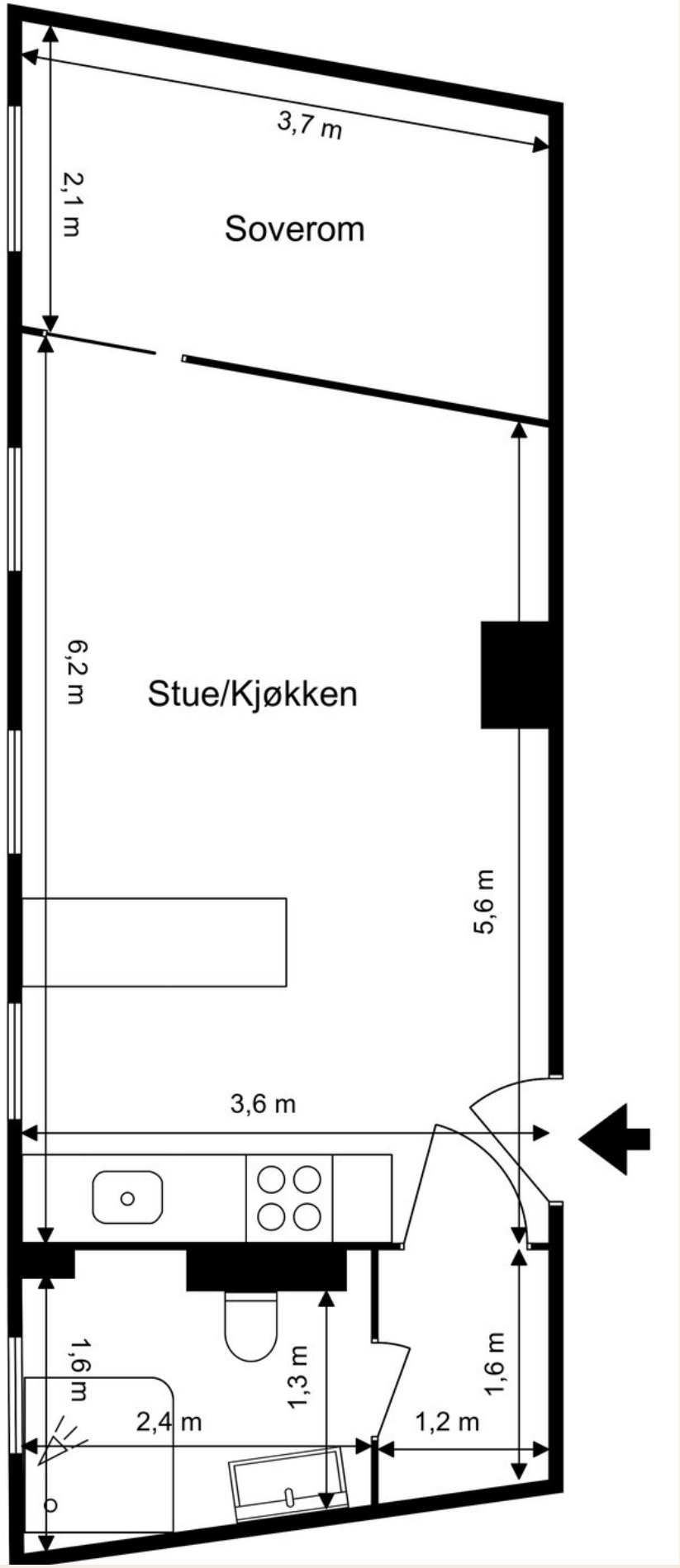
Lys, innbydende og arealeffektiv 2-roms selveier med attraktiv og skjermet beliggenhet på sjarmerende Fredensborg.

Leiligheten ligger usjenert til i indre gård, samtidig som du bor sentralt med gangavstand til sentrum, Grünerløkka, turstier langs Akerselva, parker og et bredt kollektivtilbud.

Boligen har en svært effektiv planløsning hvor hver kvadratmeter er optimalt utnyttet. Planløsningen består av entré, åpen kjøkken- og stueløsning, soverom og bad.

- Moderne bad oppgradert i 2025 med ny innredning og mikrosement
- Store vindusflater med åpent og fint utsyn
- Ingen sjenerende innsyn
- Enstavs parkett og lyse fargevalg
- Kjellerbod
- Varmtvann og fibernett er inkludert i felleskostnadene
- Gården ble rehabilitert og omgjort til bolig i 2006
- Perfekt førstegangskjøp!

Planløsning


















HELLY HANSEN

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0080/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fredensborgveien 3B, 0177 OSLO
Gnr 208, bnr 201, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tora Charlotte Tande-Elton

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
115 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
129 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 716 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 729 380,- (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.

Om boligen

Byggeår
1878

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
Totalt BRA: 36 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 36 kvm.
Total BRA: 36 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
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og soverom. Selger har fremvist en kjellerbod med lav takhøyde. Takhøyde under 190 cm er ikke måleverdig areal. Kjellerboden er målt til ca 5,5 m². Boden er merket 402.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen, og det er callinganlegg med portåpner. Ved inngangsdøren er det åpen garderobeløsning med gode muligheter for oppbevaring av sko og yttertøy.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og tidsriktig kjøkken fra Ikea. Lys innredning fra 2017 med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Hvitevarene er integrerte og består av kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over koketoppen. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenet er godt utnyttet med vegghengt hylle og benkeskap samt god plass til matlaging. Kjøkkenet har en åpen, men naturlig skjermet plassering i rommet. Ved kjøkkenet er det god plass til spisebord. Ved spisegruppen er det en smart, plassbygd sittebenk.

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Om sommeren er det grønt og fint utsyn fra vinduene. Her bor du høyt og fritt i byggets 4. etasje uten sjenerende innsyn eller gjenboere. Stuen har en praktisk

utforming som gjør den enkel å innrede. Det er plass til sofagruppe med tilhørende stuemøblement som sofabord og tv-benk. Leiligheten har stilrene overflater med enstavs parkett, og veggene er holdt i lyse farger.

Soverom:
Leiligheten har et lyst og innbydende soverom med stort vindu. Det er plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Bad:
Badet er opprinnelig pusset opp i regi av sameiet i 2009, men oppgradert i 2025 med mikrosement på vegger og ny innredning. Rommet har overflater med flislagt gulv med varme, mikrosement på veggene og downlights i himling. Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og tidsriktig innredning med servant, skuffer, armatur og speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Enstavs parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte veggoverflater og mikrosement på badet.
Himling: Malte overflater i himling. Takhøyden i kjøkken og stue er målt til ca. 2,35 meter.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar 2025: - Rørproff - Bytte av alt av møblement, servant, dusjkabinett, do - Egeninnsats - Lagt mikrosement på alt av vegger

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet: - Reperasjon av tak (2025) - Tetting av bod (2025)

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.
Ja
Beskriv: Har vært rotter i kjeller, der hvor bodene er, men skal være utredet av sameiet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det finnes vel en skaderapport når det kommer til utredningen som sameiet gjorde på taket mitt (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? Jeg er ikke helt sikker, men jeg antar at det finnes med tanke på at leiligheten har vært solgt flere ganger tidligere.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

Byggemåte
Bygget:
- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i gråstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- 2006 - rehabilitering/ombygging av samtlige etasjer samt innredning av 2 stk. leiligheter på loft.

Leiligheten:
- Vinduer med treramme og kobla glass.
- Entrédør med brann- og lydklassifisering B-60 og dB-35.
- Innvendig dører med malt overflate.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold

som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører:
Eldre vinduer med slitasje og riss/sprekker i pussen.

- Vannledninger:
Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

- Ventilasjon:
Boligen har manglende tilluft.

- Våtrom: Bad - Overflater
Det er ikke tilfredstillende fall på gulv, skadet/sprukket gulvflis, riss sprekk i fug. Dørblad med fuktsvelling.

- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er
oppbrukt.

- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

- Våtrom: Bad - Ventilasjon Det er ingen tilluftsventilasjon i våtrommet, for eksempel en spalte eller ventil ved døren/vindu/vegg.

Bygningsdeler med TG-IU:
- Varmtvannsbereder
Det er felles varmtvann. Selger har ikke kjennskap til brederens plassering. Den er derfor ikke kontrollert eller vurdert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- Lampen over spisebordet følger ikke.

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. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovn
- Gulvvarme på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 588 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 376,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader 5 102,-
Fibernett 274,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 142 151,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 568 604,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Fredensborgveien 3 Sameie, orgnr. 996114422

Om sameiet
- Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS, i henhold til kontrakt.
- Sameiets revisor er BDO AS.

Styret arbeider med følgende områder:
- Bygningsmessig vedlikehold
- Brannvern
- HMS
- Uteområder
- Økonomi
- Henvendelser fra sameiere

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 21 205,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 96 957,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 32 128,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven. Sameiet har ikke husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt uten skriftlig godkjennelse av styret etter skriftlig søknad.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 95176055

Tomt

Beskrivelse av tomt
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fredensborg har de siste årene gjennomgått en imponerende forvandling og fremstår i dag som et levende og attraktivt knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Området har hatt en markant utvikling både når det gjelder servicetilbud og attraktivitet, og regnes nå som et av byens mest ettertraktede boligområder.

Her bor du supersentralt med umiddelbar nærhet til noe av byens beste utvalg av kaféer, restauranter, butikker og kulturtilbud. Det er kort gangavstand til Vulkan, Grünerløkka, Karl Johan og Slottet. Leiligheten har i tillegg en helt unik beliggenhet rett ved de idylliske og historiske gatene Damstredet og Telthusbakken.

Dette er et område som kombinerer det beste av to verdener – pulserende byliv rett utenfor døren, samtidig som du bor rolig, skjermet for trafikk og støy. Perfekt for deg som ønsker å bo midt i byen, med nærhet til «alt».

Det finnes et rikt utvalg av flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet – til glede for både store og små. Området byr på flere treningssentre, idylliske turveier langs Akerselva og grønne lunger som den nye parken på Vulkan, Kubaparken, St. Hanshaugen og Botanisk hage. For deg som ønsker større naturopplevelser ligger Maridalen i sykkelavstand og er et populært utfartssted året rundt.

Leiligheten har en svært attraktiv og trivelig beliggenhet i et veletablert boligområde på Fredensborg. Idylliske Damstredet, med sine sjarmerende småhus, ligger som nærmeste nabogate. For å ivareta myke trafikanter er flere av gatene i området oppgradert til hyggelige miljøgater med brosteinsbelagte parkeringsarealer, brede fortau og frodig beplantning. Det er kort vei til Akerselva med sammenhengende tursti helt til Østmarka via Torshov og Nydalen. Her finnes utallige turmuligheter året

rundt, gode fiskevann og flere fine badeplasser.

Fra leiligheten er det få skritt til det yrende livet på Vulkan med blant annet Mathallen, butikker, treningssenter, kunstskole og hotell. I gangavstand finner du også St. Hanshaugen med velrenommerte spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Grünerløkka ligger et steinkast unna med sitt pulserende byliv, kaféer, butikker, utesteder og grønne Birkelunden. Det er også kort gangavstand til Sagene, Torshov og sentrum – med hele byens fasilitetstilbud.

Området har svært gode kollektivforbindelser med buss, t-bane eller trikk som tar deg effektivt til Aker Brygge, Tjuvholmen, sentrum og marka. Det få minutters gange til t-bane stasjon og trikkeholdeplasser med linje 11, 12 og 13. Her kan du rusle langs elven, besøke spennende kaféer og restauranter.

Boligen ligger dessuten i gangavstand til flere utdanningsinstitusjoner som Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo, Kunsthøgskolen i Oslo, Westerdals og Elvebakken videregående skole, samt en kort busstur til Handelshøyskolen BI og Universitetet i Oslo.

Kort oppsummert: En særdeles attraktiv beliggenhet som kombinerer det urbane bylivet med rolige og grønne omgivelser – det beste av to verdener.

Høydepunkter nærområdet:
- Både buss, trikk (Storgata), t-bane (Stortinget, Jernbanetorget) og tog (Oslo S) er innen gangavstand
- Ligger både REMA1000 og Kiwi 5 minutter unna
- Karl Johan ligger 7 minutter unna i gangavstand
- Er flere barneskoler (Møllergata, St. Josefs), videregående skole (Elvebakken) og barnehager i området
- Sats (Akersgata, Scholsplass) og Fresh (St Haugen senter) ligger i nærområdet

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1878. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Fredensborgveien 3 B - Ombygging rehab - Ferdigattest - 2011

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Badet er delt opp med en gang. En døråpning inn til soverommet er blendet igjen.

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 spesialområde bevaring bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Arne Garborgs plass 4 - refundamentering av bærekonstruksjoner og riving av bunnplate - Gamle Deichmanske. Saksnummer 202514109
Arne Garborgs plass 4 - tilbygg - Bruksendring - Rehabilitering - Gamle Deichmanske. Saksnummer 202507331

Det gamle bibliotekbygget ved regjeringskvartalet i Oslo skal fylles med fotomuseum, fire spisesteder, to barer og flere uteserveringer. Det legges opp til en restaurant i kjelleren med uteservering, samt flere andre serveringssteder. 2000 kvadratmeter settes av til fotomuseum og utstillingsrom. Møller Eiendom kjøpte Gamle Deichmanske Hovedbibliotek fra Oslo Kommune i 2020. Utviklingsprosessen skjer i tett dialog med Byantikvaren og det nye konseptet skal senest stå klart til åpningen av regjeringskvartalet og den den nye regjeringsparken som vil knytte sammen Akersgata og Møllergata. Søknaden gjelder tilrettelegging for ny bruk av gamle Deichmanske bibliotek som kulturhus (Deich). Tiltaket omfatter bruksendring, rehabilitering, ombygging og fasadeendring, tilbygg i nord, underbygg i vest og nord, påbygg i øst og tekniske oppbygg på tak, i tillegg til oppgradering av utearealer. Bygningen er regulert til bevaring og skal behandles som om den er fredet.

Les mer om planene for fotohuset Deich på http://www.deich.no og/eller følg transformasjonen på https://www.instagram.com/deichoslo

Pågående byggesaker
Fredensborgveien 2 A - oppføring av balkong. Saksnummer 202507284
Fredensborgveien 2 A-C - utskifting av vinduer. Saksnummer 202512676

Regjeringsparken:
Nord for det nye regjeringskvartalet, mot blant annet Deich og Trefoldighetskirken kommer en ny park. For tiden arbeider Statens vegvesen med å utbedre og senke Ring1-tunnelen over Hammersborg. Dette er et arbeid som vil pågå fram til 2027. Parken vil ligge over denne veitunellen. Første del av parken kommer i byggetrinn 2 (etter 2027) og andre delen av parken blir ferdigstilt i byggetrinn 3.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/208/201/10:
07.06.1928 - Dokumentnr: 924607 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2026 - Dokumentnr: 174558 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.10.2009 - Dokumentnr: 801463 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 37/429

08.11.2010 - Dokumentnr: 873006 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 39/609
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/609
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/609
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 43/609
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 37/609

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 har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 36 800,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging - inkl. stylingrådgivning kr. 9 100,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 120 600,- 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 4. mars 2026

Megler
Carl Christian Stierna, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler 2
Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97174157

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fredensborgveien 3B

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 362 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	**4 min** 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	**6 min** 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	**18 min** 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**20 min** 1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**21 min** 1.7 km
Edvard Munch videregående skol...	**6 min**
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	**7 min** 0.6 km

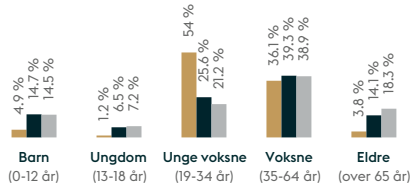
Offentlig transport

Keysers gate Linje 37	**4 min** 0.3 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	**8 min** 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**9 min** 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 1 km
Oslo Gardermoen	**41 min**

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	**6 min** 0.4 km
Hausmannsgate barnehage (0-6 å... 122 barn	**7 min** 0.5 km
Kia barnehage (1-3 år) 9 barn	**8 min** 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Bra 7O/IOO

Opplevd trygghet
Veldig trygt 7O/IOO

Naboskapet
Høflige 58/IOO

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

Kristparken ballbane	2 min
Sentrum squash, helsestud. og	3 min
SiO Athletica Centrum	4 min
Skippern Squash	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/IOO

Shoppingutvalg
Meget bra 87/IOO

Serveringstilbud
Meget bra 86/IOO



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

Fredensborgveien 3B
0177 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1878
BRA:	36 m^2
BRA-i:	36 m^2
Rapportdato:	24.2.2026 (Gyldig til 24.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	7	0	1

Supertakst

GNR: 208 BNR: 201 SNR: 10

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Fredensborgveien 3B
0177 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/40051

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

Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Det er registrert løse kabel/ledning. (soverom). Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og registrerte avvik, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Eldre vinduer med slitasje og riss/sprekker i pussen.
Vannledninger	Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.
Ventilasjon	Boligen har manglende tilluft.
Våtrom: Bad - Overflater	Det er ikke tilfredstillende fall på gulv, skadet/sprukket gulvflis, riss sprekk i fug. Dørblad med fuktsvelling.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Det er ingen tilluftsventilasjon i våtrommet, for eksempel en spalte eller ventil ved døren/vindu/vegg.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann. Selger har ikke kjennskap til brederens plassering. Den er derfor ikke kontrollert eller vurdert.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger datert 2008, endringer gjelder følgende:
Badet er delt opp med en gang. En døråpning inn til soverommet er blendet igjen.
Tegninger datert 18.02.2008.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.2.2026	**24.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Tora Charlotte Tande-Elton**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke
gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fredensborgveien 3B, 0177 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**208**	Bruksnr:	**201**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**10**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0402**		

Byggeår: **1878** - 2006 - rehabilitering/ombygging av samtlige etasjer samt innredning av 2 stk. leiligheter på loft.

Boligtype: **Leilighet**

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Bad - Mikrosement på vegger - Egeninnsats.	Nei
2025.	Det er fremlagt faktura fra RØRPROFF AS merket: "Utført etter avtale. Bestilt opp servantskap, benkeplate, vask, armatur, wc og kabinett. Montert wc dagen før. Montert opp servantskap og limt fast plate. Tatt hull til avløp fra servant og tatt hull til armatur. Montert armatur og vask. Montert dusjkabinett. Vann påsatt. Testet alt utstyr, notert som ok. Datert 28.01.2025.	Ja
2025	Skiftet komfyrvakt - Vennetjeneste.	Nei
2025	Speil med lyst på badet.	Nei

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)
4. etasje	**36**	**36** Romfordeling: Entré/stue/kjøkken, gang, bad og soverom	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**36**	**36**	**0**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Selger har fremvist en kjellerbod med lav takhøyde. Takhøyde under 190 cm er ikke måleverdig areal.
Kjellerboden er målt til ca 5,5 m². Boden er merket 402.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med treramme og kobla glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-60 og dB-35. Innvendig dører med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innvendig dører er skiftet etter byggeår, ukjent alder. (Trolig fra perioden bygget ble rehabilitert.) Det er ikke registrert datostempling på vinduene. Ukjent alder.	
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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduer av eldre dato. Nedsatt energieffektivitet må påregnes og det trekker kald luft mellom karm og vindu. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av vinduene. Det registreres riss/løs puss på fasaden rundt vinduene. Info: Det er begrenset mulighet for kontroll av vinduer bak dusjkabinettet, anbefales kontroll når en gang dusjkabinettet er tatt bort. Tiltak må vurderes etter kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger bør påregnes i tiden som kommer. Fasade med riss/sprekker bør pussen/males med egnet produkt. Dette for å se om det er eldre sprekker eller om det må påregnes ytterligere undersøkelser av fasaden. Jevnlig kontroll anbefales. Vedlikehold/reparasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle vinduene. Dette vil gi bedre isolasjonevne og lengre vedlikeholdsintervaller.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen store skjevheter registrert med behov for umiddelbare tiltak.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Måling er gjort etter beste evne da leiligheten var møblert.

Det registreres stedvis knirk i gulvet og enkelte mindre sprekker mellom gulv/gulvlist. Løs list ved ved overgangen en til gangen. (Utbedring gjøres ved behov).

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

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel påregnes enkelte bruksmerker.
Merknad: Det registreres hakk i benkeplaten. Strakstiltak anses ikke som nødvendig.

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken fra 2017 med glatte fronter, benkeplate med innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Komfyrvakt og vannstopper.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Avtrekk gjennom mekanisk ventilasjonssystem i boenheten.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.4 Lovlighet / HMS

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

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger datert 2008, endringer gjelder følgende:
Badet er delt opp med en gang. En døråpning inn til soverommet er blendet igjen.
Tegninger datert 18.02.2008.

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

Ferdigattest merket "Fredensborgveien 3 B - Ombygging og rehabilitering av boligblokk" Datert 03.03.2011.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue/kjøkken: 2,35 m.
Bad: 2,21 m.
Soverom: 2,36 m.
Gang: 2,34 m.

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?	Ikke relevant/finnes ikke
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

Leiligheten har synlig avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er ikke kjent med arbeid på anlegget etter ombygging/rehabilitering av boligblokken. Arbeid startet i trolig i perioden 2006.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak ble registrert.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.6 Vannledninger

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

Det er ikke kjent med arbeid på anlegget etter ombygging/rehabilitering av boligblokken. Arbeid startet i trolig i perioden 2006.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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**

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling over himlingen på badet.

Stoppekran er montert over himlingen på badet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak. Dette for sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje og hindre skader på nærliggende konstruksjon.

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

Det er gjort elektriske arbeid på bad. Speil med lys og skifte komfyrvakt i 2025.
Det er ikke kjent med elektrisk arbeid i boligen av tidligere eiere.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
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

Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Det er registrert løse kabel/ledning. (soverom).

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og registrerte avvik, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann. Selger har ikke kjennskap til brederens plassering. Den er derfor ikke kontrollert eller vurdert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Avtrekk fra bad og kjøkken. Boligen har manglende tilluft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Det er ikke kjent med arbeid på anlegget etter ombygging og rehabilitering av boligblokk.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boligen har manglende tilluft.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.10 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og mikrosement på vegg. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad opprinnelig fra ombygging/rehabilitering av boligblokk fra perioden 2006.
Selger har informert om følgende arbeid på bad.
Mikrosement på vegger - egeninnsats.
Utskifting av innredning - rørlegger har utført arbeidet. Se ytterligere beskrivelse under tiltak.

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?	Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 14 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Flatt gulv i lekkasjesone (gulv utenfor dusjsone) og det er ingen oppkant på/ikke dokumentert membran ved terskel.
Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone. Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp. Det registreres fuktsvelling i bunn på dørblad og listverk.
Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Videre bruk av dusjkabinett må påregnes frem til badet er oppgradert.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	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?	Ja

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er begrenset mulighet for kontroll av sluket, sluket er plassert under dusjkabinettet. Det registreres plastsluk med klemring. Det var ikke mulig å konstantere membran i sluket da det var begrenset mulighet for kontroll. Anbefales full kontroll når en gang dusjkabinettet skiftes eller det gjøres større oppgraderinger.

Ved hulltakning ble det registrert banemembran oppkant i veggen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt å benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering av badet.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap med servant og veggmontert wc. Stoppekran montert over himlingen.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Dette for å hindre skader på nærliggende konstruksjon ved en eventuell lekkasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er ingen tilluftsventilasjon i våtrommet, for eksempel en spalte eller ventil ved døren/vindu/vegg.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet er tatt fra gangen inn mot badet. Området er ikke spesielt utført for vann.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 35,6%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tande-Elton, Tora Charlotte	9578-5994-4-4492223	2026-02-24 11:32:32

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
24. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0080/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fredensborgveien 3B, 0177 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Tora Charlotte Tande-Elton

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 2022

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: 95176055
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar 2025: - Rørproff - Bytte av alt av møblement, servant, dusjkabinett, do - Egeninnsats - Lagt mikrosement på alt av vegger

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet: - Reperasjon av tak (2025) - Tetting av bod (2025)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min tid, vet ikke med tidligere eier

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min tid, vet ikke med tidligere eier

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min tid, ikke som jeg vet om med tidligere eier

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Min tid nei, tidligere vet ikke

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

---

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.

Ja

Beskriv: Har vært rotter i kjeller, der hvor bodene er, men skal være utredet av sameiet.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen feil som jeg er klar over

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det finnes vel en skaderapport når det kommer til utredningen som sameiet gjorde på taket mitt (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? Jeg er ikke helt sikker, men jeg antar at det finnes med tanke på at leiligheten har vært solgt flere ganger tidligere.

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det vet jeg ikke noe om

---

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: 5-0080/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tande-Elton, Tora Charlotte	**2026-02-24**

Identifikasjon

bankID Tande-Elton, Tora Charlotte

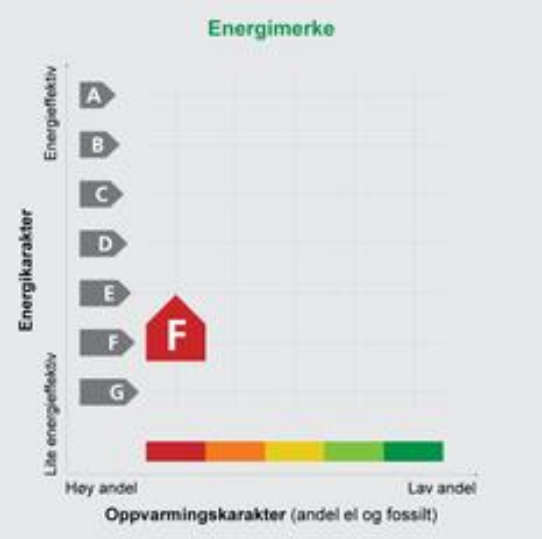
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fredensborgveien 3 B
Postnr	0177
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	208
Bnr.	201
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	80474830
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2022-1418366
Dato	30.06.2022



Innmeldt av	Anni Haugen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0080/26 . Vår ref.: 4503-1-10 Dato: 13.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fredensborgveien 3 Sameie
Organisasjonsnr:	996114422
Seksjonseier:	Tande-Elton, Tora Charlotte
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Fredensborgveien 3b, 0177 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	208
Bnr.	201

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 95176055.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 376,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 102,50	
Fibernett	274,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	883,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	21 205,-
Gjeld:	0,-

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: fredensborgveien3@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4503
FREDENSBORGVEIEN 3 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i FREDENSBORGVEIEN 3 SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. mars kl. 18:00 og lukker 29. mars kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4503

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 26. mars kl. 18:00.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Budsjettet 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FREDENSBORGVEIEN 3 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Ola Kjær

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital ved at egenkapitalen reduseres tilsvarende.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat reduserer egenkapitalen tilsvarende.

Vedlegg

1. ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf
2. 4503 Årsregnskap 2024.pdf
3. 4503 Fredensborgveien 3 Sameie.pdf

Sak 5

Budsjettet 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt oversendes utkast til budsjett for 2025.

Forslag til vedtak

Budsjettet godkjennes.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styrets medlemmer og varamedlemmer foreslås satt til kr 30.000. Varamedlemmene har deltatt på like linje som styremedlemmene.

Styreleder honoreres etter avtale med sameiet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse til styremedlemmer og varamedlmmer settes til kr 30.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Nedenfor følger forslag til styresammensetning.

Roller og kandidater

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

- Jon-Ivar Windstad

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

- Jann Jensen
- Nabil Fario

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

- xxx xxx
  Varamedlem vil bli identifisert under videomøtet for årsmøtet.
- yyy yyy
  Varamedlem vil bli identifisert under videomøtet for årsmøtet.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- Leder: Ola Kjær
- Styremedlem: Nabil Fario
- Styremedlem: Jann Jensen
- Varamedlem: Mads Kjernsby Rismoen
- Varamedlem: Britta Susanne Bürker

Generelle opplysninger

FREDENSBORGVEIEN 3 SAMEIE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996 114 422. Sameiet ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune på adressene Fredensborgveien 3A og 3B. Gårds- og bruksnummer: 208 / 201. Eierseksjon innebærer en sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS, i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret ble konstituert 11. juni 2024 og har avholdt ti styremøter:

- 19. juni 2024
- 5. september 2024
- 16. september 2024
- 15. oktober 2024
- 29. oktober 2024
- 12. november 2024
- 28. november 2024
- 12. desember 2024
- 27. januar 2025
- 26. februar 2025

Styret arbeider med følgende områder:

- Bygningsmessig vedlikehold
- Brannvern

- HMS
- Uteområder
- Økonomi
- Henvendelser fra sameiere

Informasjon og kommunikasjon

Styret informerer beboerne via e-post (fredensborgveien3@styrerommet.no). Her sendes informasjon om sameiet og viktige oppdateringer fra styremøtene ut til sameiets eiere. Styret forsøker å svare på henvendelser innen 3 virkedager.

Brannsikring

Styret har ansvaret for brannvern i sameiet, mens hver beboer er ansvarlig for egen leilighet. Leilighetene er utstyrt med branndetektorer og pulverapparater. Alarmsystemet aktiveres for hele bygningen hvis en detektor utløses. Styret gjennomførte årskontroll og flere batteribytter etter anbefaling fra Norsk Brannvern. Brannskillet mellom kjeller og første etasje oppgraderes til EI60-standard. Det er installert slokkeutstyr, brannalarmanlegg, ledelys, samt en åpnet port gjennom arbeid utført av Norsk Brannvern. HMS-planen er under kontinuerlig utvikling.

Vaktmestertjenester

Styret har avtale med Fortrinn som ivaretar teknisk drift og vaktmestertjenester på fellesarealer, inkludert snømåking om vinteren. Vaktmester er fysisk til stede en dag i uken.

Tjenesteleveranser til sameiet

- Forsikring: Gjensidige Forsikring (avtalenummer 79970154)
- Bank: OBOS-banken
- Revisjon: BDO AS
- Strøm: ENTELIOS AS
- Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Internett: GLOBALCONNECT
- Renhold: Fortrinn AS
- Brannsikring: Elotec AS/Norsk Brannvern AS
- Vaktmestertjenester: Fortrinn AS

For spørsmål, kontakt styret på fredensborgveien3@styrerommet.no

FREDENSBORGVEIEN 3 SAMEIE
ORG.NR. 996 114 422, KUNDENR. 4503

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	651 899	565 700	643 000	815 168
Andre inntekter	3	550 000	0	550 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 201 899**	**565 700**	**1 193 000**	**815 168**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 835	-2 855	-11 985	-16 000
Styrehonorar	5	-161 953	-20 250	-85 000	-112 000
Revisjonshonorar	6	-10 889	-10 388	-9 000	-10 000
Regnskapsførerhonorar		-34 401	-32 670	-35 000	-37 000
Konsulenthonorar	7	-40 791	-26 794	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-615 247	-208 668	-600 000	-130 000
Forsikringer		-120 211	-103 500	-103 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-107 657	-93 454	-109 000	-125 040
Energi/fyring		-46 017	-51 782	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-50 796	-50 796	-54 000	-51 000
Andre driftskostnader	10	-100 947	-92 777	-98 000	-102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 311 743**	**-693 934**	**-1 164 985**	**-783 040**
DRIFTSRESULTAT		**-109 844**	**-128 234**	**28 015**	**32 128**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 887	11 567	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**12 887**	**11 567**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-96 957**	**-116 667**	**28 015**	**32 128**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-96 957	-116 667		

FREDENSBORGVEIEN 3 SAMEIE
ORG.NR. 996 114 422, KUNDENR. 4503

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		27 456	112 833
Driftskonto OBOS-banken		441 739	73 225
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 984	6 075
SUM OMLØPSMIDLER		**487 179**	**192 168**
SUM EIENDELER		**487 179**	**192 168**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		57 956	154 913
SUM EGENKAPITAL		**57 956**	**154 913**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 845	14 576
Leverandørgjeld		379 351	13 749
Skyldige offentlige avgifter	12	25 028	8 930
SUM KORTSIKTIG GJELD		**429 223**	**37 255**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**487 179**	**192 168**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2025
Styret i Fredensborgveien 3 Sameie

Ola Tufte Kjær Jann Jensen Nabil Fario

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	601 103
Kabel-TV	50 796
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**651 899**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	550 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**550 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 835
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 835**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 161 953.
I tillegg har Ola Kjær fått dekket telefonutgifter på kr 4080.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 889.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 961
Ola Kjær AS	-4 080
Øyvind Moen AS	-20 250
Byggetek AS	-4 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-40 791**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-14 236
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-449 088
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-130 673
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-615 247**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-58 188
Renovasjonsavgift	-49 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-107 657**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 310
Vaktmestertjenester	-39 462
Renhold ved firmaer	-51 270
Andre fremmede tjenester	-293
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-262
Bank- og kortgebyr	-2 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-100 947**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 680
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 207
SUM FINANSINNTEKTER	**12 887**

NOTE: 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17 984
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 044
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-25 028**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FREDENSBORGVEIEN 3 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FREDENSBORGVEIEN 3 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3WAV5-PAN4L-42Y38-BPLOO-475BE-L3EZA

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-17 15:53:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3WAV5-PAN4L-42Y38-BPLOO-47SBE-L3EZA

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.03.25
Selskapsnummer: 4503 **Selskapsnavn:** FREDENSBORGVEIEN 3 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Ola Kjær

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Velges på årsmøtet.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat reduserer egenkapitalen tilsvarende.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Budsjettet 2025

Budsjettet godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse til styremedlemmer og varamedlmmer settes til kr 30.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jon-Ivar Windstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jann Jensen

☐ Nabil Fario

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ xxx xxx

☐ yyy yyy

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for FREDENSBORGVEIEN 3 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 996114422
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mars kl. 18:00 til 29. mars kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Ola Kjær
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eiere til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Britta Bürker er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital ved at egenkapitalen reduseres tilsvarende.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat reduserer egenkapitalen tilsvarende.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Budsjettet 2025

Vedlagt oversendes utkast til budsjett for 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Budsjettet godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styrets medlemmer og varamedlemmer foreslås satt til kr 30.000. Varamedlemmene har deltatt på like linje som styremedlemmene.

Styreleder honoreres etter avtale med sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse til styremedlemmer og varamedlmmer settes til kr 30.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Nedenfor følger forslag til styresammensetning.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Jon-Ivar Windstad (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jon-Ivar Windstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nabil Fario (9 stemmer)
Jann Jensen (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nabil Fario
Jann Jensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Brynildsen (9 stemmer)
Britta Bürker (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Andreas Brynildsen
Britta Bürker

Transaksjon 09222115557545393211 Signert OK, BSB

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545393211

Dokument

4503 Fredensborgveien 3 Sameie 26.03.2025
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-04-28 17:23:34 CEST (+0200) av Rådgivningsteamet (R)
Ferdigstilt den 2025-04-28 18:07:59 CEST (+0200)

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

Underskriverne

Ola Kjær (OK)
ola.kjaer@olakjaer.no
+4795151957
Signert 2025-04-28 18:07:59 CEST (+0200)

Britta Susanne Bürker (BSB)
bbuerker@web.de
+4793884571
Signert 2025-04-28 17:56:10 CEST (+0200)

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



4503

VEDTEKTER

for Fredensborveien 3 sameie fastsatt på sameiermøtet høsten 2011.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Fredensborgveien 3. Sameiet opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 13.10.2009 og reseksjonering 18.11.2010. Sameiet består av 17 enheter.

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. 208, bnr. 201 i Oslo utgjør Sameiet Fredensborgveien 3. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Dette gjelder også for sameiers leietager.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller hustandsmedlemmenes funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.
Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Sameierne (eller deres leietagere) plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt.
Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. SAMEIEREGLER

* Dyrehold er ikke tillatt uten skriftlig godkjennelse av styret etter skriftlig søknad.
* På virkedager (mandag-fredag) skal det ikke utføres håndverksmessig arbeid eller liknende i tidsrommet fra kl. 23.00 til 07.00. Tilsvarende skal det herske normal ro i samme tidsrom. Lørdag

og søndag skal håndverksmessig arbeid eller liknende ikke foregå før kl. 11.00 eller etter kl. 18.00. På offentlige helligdager skal det ikke utføres håndverksmessig arbeid eller liknende i det hele tatt og normal ro skal herske. Kontakt naboer og/eller styret i spesielle situasjoner.
* Banking og risting av tepper, matter, sengetøy og liknende skal gjøres på bakkeplan.
* Mating og foring av fugler og alle andre dyr, er forbudt på sameiets område.
* Det er forbudt å kaste søppelposer og annet ut av vinduene. Dette skal bæres ned i gårdsplassen og plasseres i dertil egnede containere. Avfall som er for stort til å få plass i containerne, plikter enhver selv å få fjernet fra området. Søppel og annet avfall skal heller ikke henlegges i oppgangene – dette gjelder også for normale gjenstander. Oppgangene skal være fri for ting og gjenstander som kan være til hinder ved eventuell rømning i forbindelse med brann eller liknende.
* Det er ikke tillatt å gå fra utgangsdørene til verken A eller B ulåst. Det er heller ikke tillatt å la inngangsporten stå ulåst. Av sikkerhetsmessige grunner skal disse alltid være låst. Dersom de av en eller annen grunn ikke er mulig å låse, plikter enhver å rapportere dette til styret.
* Eier plikter å orientere leietager om vedtekter, spesielt underrette om sameieregler, punkt 5.
* Det er ikke tillat å slippe inn uvedkommende i bygården.

6. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene, eller gjennom innkreving av et enkeltstående beløp.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Sameiermøtet fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.
Felleskostnader innbetales månedlig til sameiet som besørger utvendig vedlikeholdsarbeider på bygningene og tomten, eventuell plenklipping/snømåking/trappevask o.l., strøm til fellesarealene, forsikring av utvendig bygningsmasse, kommunale avgifter og drift av sameiet.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

8. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

9. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den post-/mailadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameierens ektefelle/samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

f) Samtykke til reseksjonering.

g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 10% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

9.5 Ugildhet i sameiermøtet

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

9.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
8. Behandle forslag fra styret og
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

10. STYRET

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges for 1 år. Styremedlemmene velges for 2 år. Varamedlemmene velges for 1 år.
Styret bør i tillegg til leder, bestå av sekretær og kasserer.
Styrets medlemmer og varamedlemmer bør være sameiere eller tilhøre en sameiers husstand, men leietagere er for eksempel også valgbare.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

10.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

11. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre

sameieres bekostning.

12. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14. MISLIGHOLD

14.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

14.2 Krav om fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

Gjeldende vedtekter ble vedtatt på sameiermøtet høsten 2011.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Sekk. henlegger til kr. [illegible]
fra fullstendig henlegger 8-9-77
[illegible]

Matr. nr. Eiend. 7
12-352 [illegible]

Sanert 22/4-82 [illegible]
dato sign.

42 99 20

Ferdigmeldingen 5-9-82 [illegible]

Kun ferdigattestasjon

Oslo, den

HENLAGT
Ferdigattestasjon SE BREV AV 11.12.8[illegible]

Arbeidets art: Innvendige forandringsarbeider, innredning kantine o.l. Reisebyråvirksomhet

Byggetillatelse 21-2-79

Gjennomført

Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Ant. selvst.

Matr. nr. Fredensborgveien 3, Hakgård

Adresse

Rekvirent Oslo kommune, Saneringssjefen

U.off.lnr. 3502

3 NOV 1977

Dnr.

V. D. J. No. 7582/92
Bilag

1713–1747/92.

1. Anmærkninger
1. Tegning

Expeditions-Dokument

angaaende Et Klosetanlæg

paa Matr.-No. 3 Fredensborgveien

Indleveret 10de Septbr 1892. Attesteret 9. 11. 92.

Ferdig attestert 9/11-1892.

Sendes Hr. Opmaalingsassistent Lie Erklæring

Christiania d. 9de Novbr 1892.

Lieu. Lindtner

450/92

Intet at bemærke

pr. Theodor Gallis.

Overensstemmende med Sundhedskommissionen.

Anlægget er underkastet aarlig gjennemsyn med 8 dages Varsel for en Del kommer til at ligge under Boningsrummene eller i selve det under Vinduerne til Beboelsesrummene, maa da det anvendte Rør ikke faa længer end nødvendig til Tilførsel af Vand og Udledning af Spildevand eller Tilbageholdelse af Spildevand, naar Anlægget i Klosetbygningen fuldstændig Skyl i det Øieblikket Vandet løber ud af Vandledningsrøret. Vandledningsanlægget maa fremdeles ikke opføres, da Plan er forkastet ved Skrivelse fra den 4de Oktober d. A.

Christiania den 10 September 1892.

Lieu. Lindtner

318/92

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningsloven § [illegible] anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. [illegible]

[illegible] skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: [illegible]

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) [illegible]

Bygningens Bestemmelse (§ 70) [illegible]

Anlæg af de i Bygningslovens § 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Højde og Gadens Bredde (§ 33) [illegible]

Etagernes Antal [illegible]

Etagernes Højder (§ 44) [illegible]

Fundamentering (§ 25) [illegible]

Isolation (§ 26) [illegible]

Bygningsmaterialer, § 32 Mursten og Kalk

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

2.

Tagtækning, § 35 Bræd og Pap

Vandfald og Aabninger med Nabo (§§ 21, 29 og 38)

Ledningsdækning (Tagrister), §§ 37 og 44 Til Bræddet

Indretning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Til Vinduer og Nedgangsbuk
Nedgange i Kjælder

Trappetal (Hældte), § 41 I Kjælder og Stue

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 48 c) 2 Piber Ildsteder 2 Stk

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, §§ 63 og 64

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for
vedkommende Naboer.

Kristiania d. 17 Mai 1878 C. F. Gjellebæk

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Harold C. Tellez Arkitektkontor
Bygdøy Allé 28 B
0265 OSLO

Dato: 03 MARS 2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200601559-32 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 3B	Eiendom:	208/201/0/0
Tiltakshaver:	Metropolitan AS	Adresse:	Postboks 1730 Vika, 0121 OSLO
Søker:	Harold C. Tellez Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy Allé 28 B, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - FREDENSBORGVEIEN 3 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Marianne Kaperdal
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Metropolitan AS, Postboks 1730 Vika, 0121 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgate 19[III] *115060
Oslo 9

Melding om gjenstående arbeider.

Innredning toalett i 1., 2., 3., og 4. etg. på innvendige forandringsarb., Ambulatoriet.

76/3373

Arbeidet	Mrk. nr.	Lnr.
Brannsikring av trapperom, forbygning		

Byggherre
Oslo kommune
v/Politimesteren
Roald Amundsens gate 4
OSLO 1.

Ansvarshavende
Siv.ing. Kjell Vik
Johan Olsen & Sønner A/S
Storgaten 26
OSLO 1.

FKB/EB
Dato

9.12.81

~~Vedlagt oversendes et brannteknisk gjennomslag vedrørende det ovenfor nevnte arbeide som nå skal være utført~~

Bygningskontrollen viser til sitt brev av 31.7.d.å.
Ved befaring 2. desember var manglene vedrørende trapperoms-dører ennå ikke bragt i orden.
Forholdene har tidligere vært purret opp når det gjelder de brannetekniske krav. Vi viser til brev av 7.9.79 og 26.20.79.

Under henvisning til ovenstående vil bygningskontrollen derfor henlegge saken uten ferdigattest.

For bygningssjefen

Overingeniør

G. Heber

Bygningsinspektør

Per m. Berglie

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller en sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Malth stk type 7

17-3-82 Alt 14-11

Meldinger:

- ☐ Brannfarlige
- ☒ Innvendig bruk
- ☒ Leveranse- og dimensjonsfeil
- ☐ Varmeisolasjonsfeil
- ☒ Melding om reisegrunnlag
- ☐ Gale anførsler
- ☐ Heisplatå
- ☐ Pipeatter
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Henlegges uten attest.
Se brev av 9.12.81.
14/3-82 [illegible]

Sanert 22/4-82 [illegible]
dato sign.

Ferdigmeldingen 6-9-79

42 99 90

Kan ferdigattesteres

Gale. dim.

HENLAGT

Ferdigattestert SE BREV AV 9.12.81

Malt m. kvistet!

Arbeidets art Inv. m.g. Kjøk. Gl.a.
Innredning, bruksbytte i kjeller og 1. etg.
og inneventuelle forandringsarbeider.
Reisetilsetning.

Adresse

Ferdigmeldt 27-8-79

Gn.-offisiers

Skal ha 2d Oslo

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

Rekv. av Protokollutskrevet fra Forbrenning

Adresse

Saksbehandler Oslo kommune, Bolig- og byfornyelsesetaten

BYGNINGSKONTRO L'N I OSLO
M B.I.nr. 2373
Mottatt 1 NOV 1976
Gnr. Bnr.
Bl.f.

Hvem. Skilakk 114135.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Melding om gjennomførte reparasjoner.

Innvendig forandringsarbeider,
innredning bad/v.c. Rehabilitering.

Oslo kommune
Bygningssjefen
Roald Amundsens gate 6
0160 1.

Siv.ing. Kjell Vik
c/o Jakob Olsen & Sønner A/S
Storgaten 26
0155 1.

PVL/EB

11. desember 1981

Bygningskontrollen foretok befaring på stedet 2.12.d.å. Manglene var ikke rettet. Vi har tidligere purret opp saken i brever 7.9. og 5.12.79 uten å ha mott noe respons hverken fra eieren eller ansvarshavende. Manglene er av brannteknisk art, og bygningskontrollen må si seg noe uforstående til at manglene ikke følges opp, og bringes i orden.

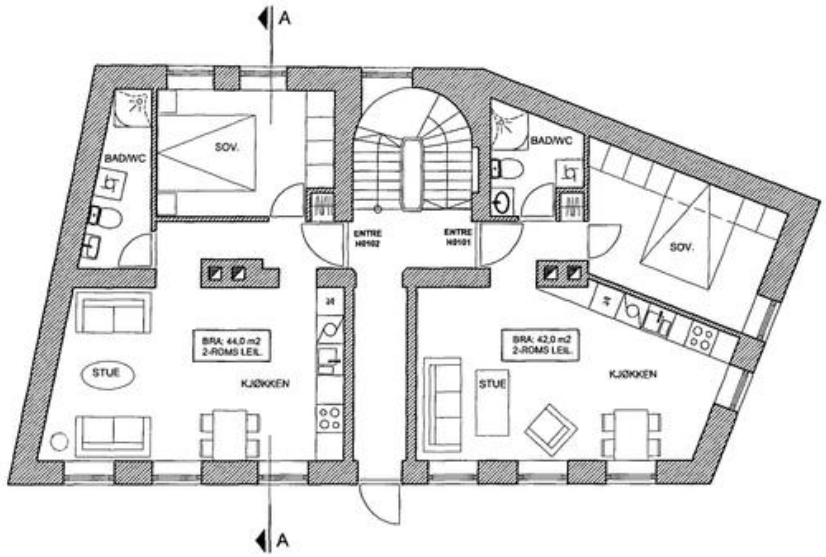
Under henvisning til ovenstående, og hvis ikke manglene er rettet innen 1.2.82 vil saken bli pålagt til bruk av tvangsmiddel forelegges.

Dette brev er vedlagt ansvarshavende rulle.

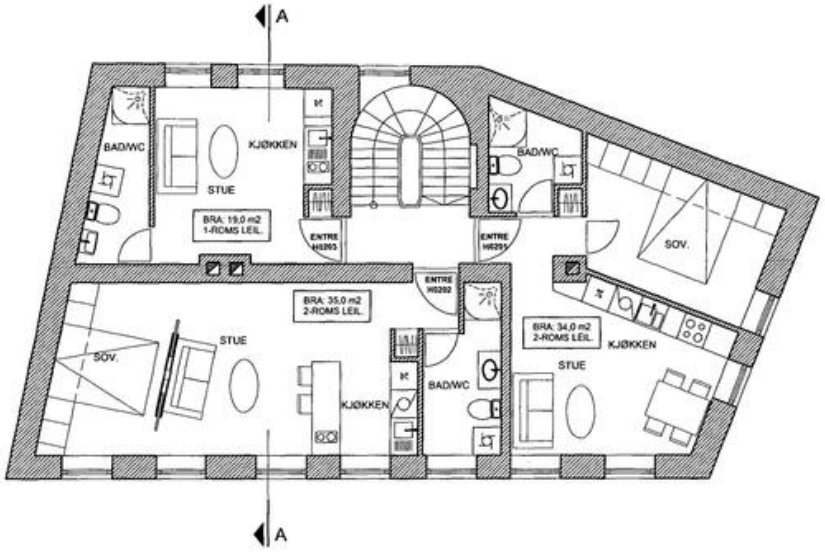
For bygningssjefen

G. Reber

Per H. Bergile



FREMTIDIG PLAN 1. ETASJE



FREMTIDIG PLAN 2., 3. OG 4. ETASJE



REV.	TITTEL	TEGN.	DATO	KONTR.

PROSJEKT: FREDENSBORGVEIEN 3B — GNR/BNR: 208/201
OMBYGGING/REHABILITERING

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK — DATO: 28.01.2006

TEGN. TITTEL:	ANSV TEGN:	SIGN	HCT
FREMTIDIG	ANSV KONTR:	SIGN	HCT
PLAN 1 - 4 ETASJE	TEGN NR : F - 01		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: NATUR BETONG AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTKONTOR

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTKONTOR

HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTKONTOR
KIERSCHOWSGT. 7C 0462 OSLO
TLF.: 22 37 88 47 MOB.: 934 22 047

P:\FREDENSBORGVEIEN-3B\TEGNINGER\Tegn-2006-01-13.dwg, 31.01.2006 12:14:59, HP LaserJet 5100 PCL 6



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

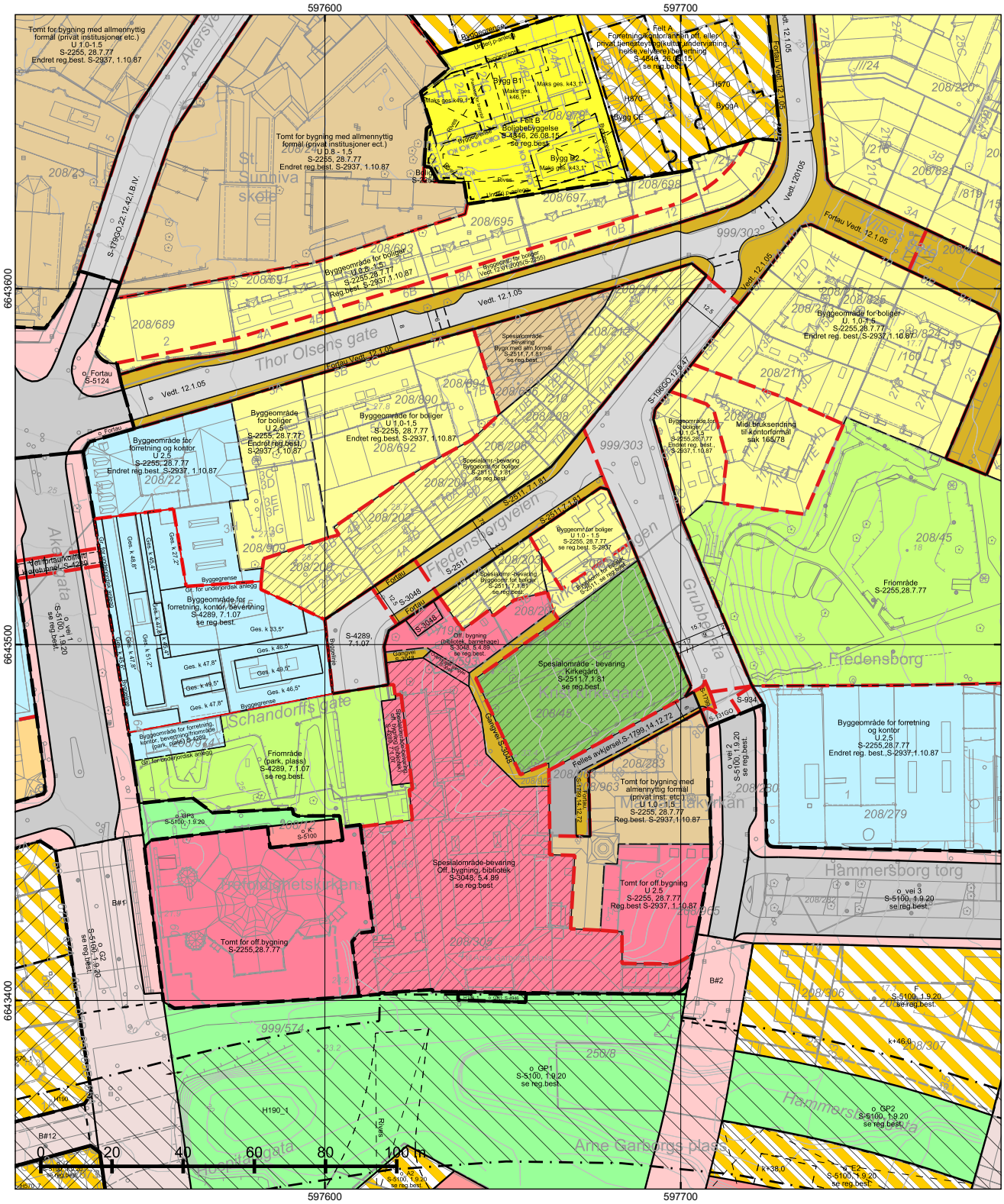
Reguleringskart

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

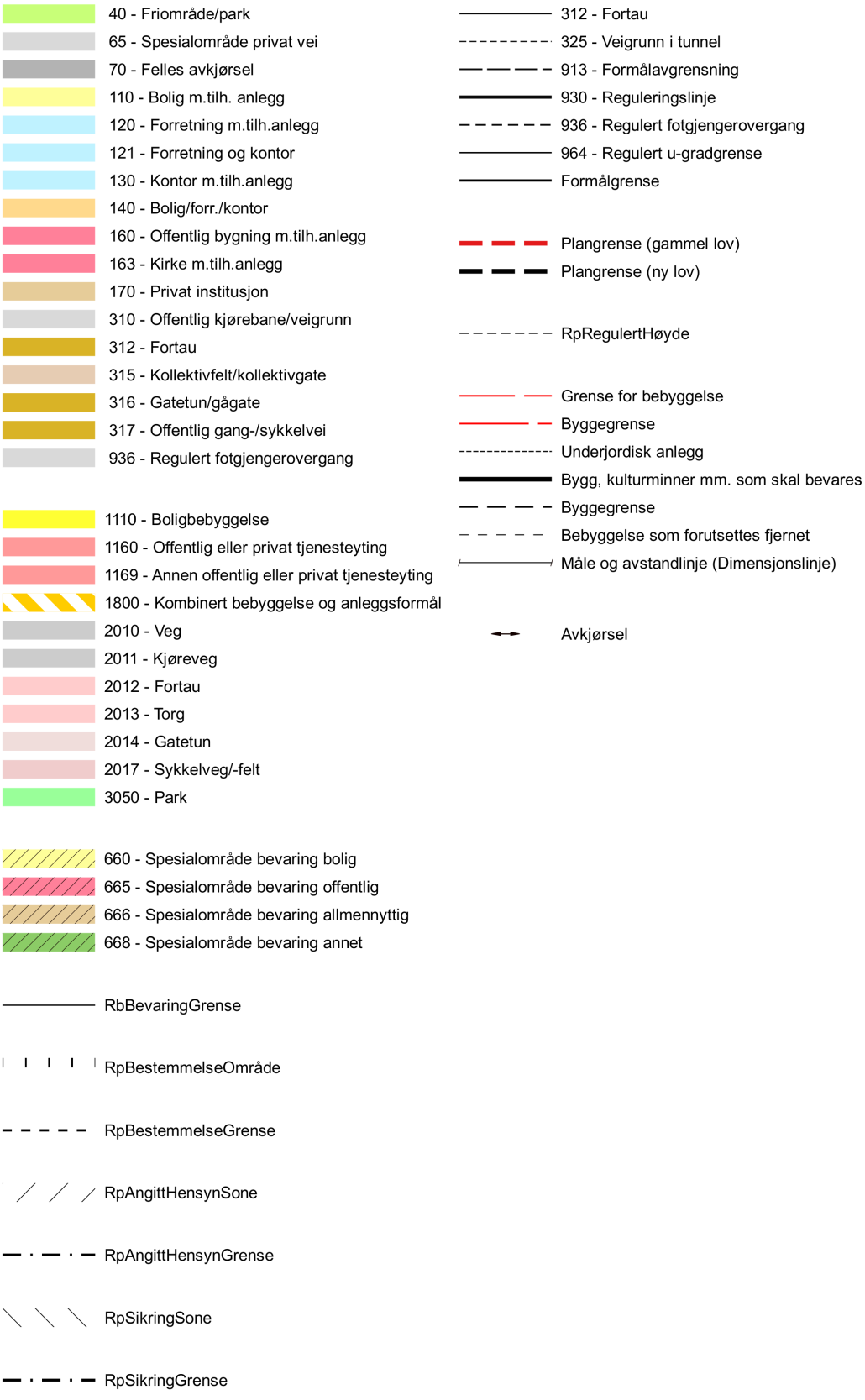
PlottID/Best.nr: 153167/ 86526828
Adresse: Fredensborgveien 3
Gnr/Bnr: 208/201
Deres ref.:
Kommentar:

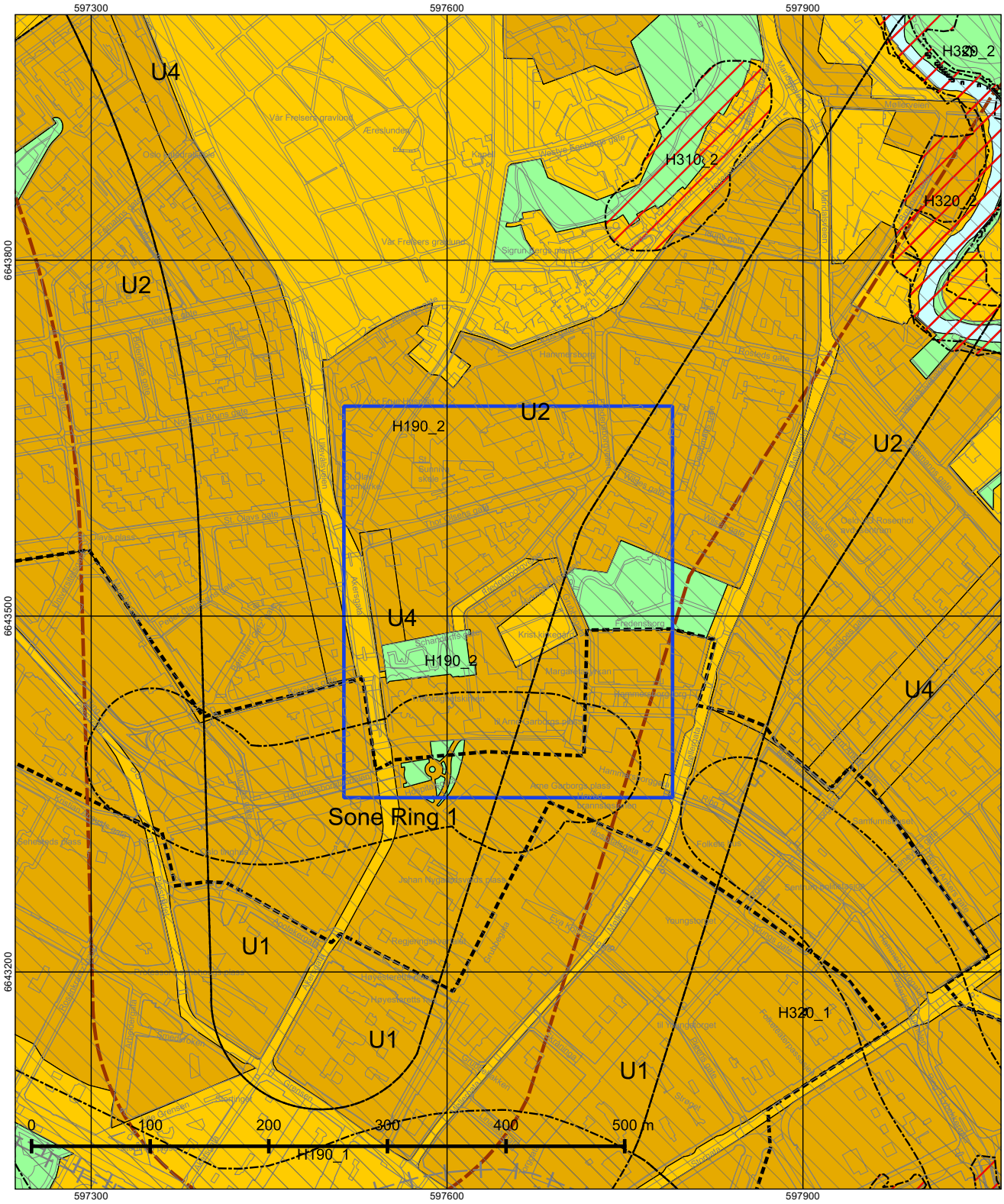
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


597600
597700
6643600
6643500
6643400
Fredensborgveien
Thor Olsens gate
Schandorffs gate
Arne Garborgs plass
Hammersborg torg
Fredensborg
Vedt. 12.1.05
Forfau Vedt. 12.1.05
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor U 2,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Tomt for bygning med allmennyttig formål (privat institusjoner etc.) U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Tomt for bygning med allmennyttig formål (privat institusjoner ect.) U 0,8 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Tomt for off.bygning U 2,5 S-2255, 28.7.77 Reg.best S-2937, 1.10.87
Tomt for off.bygning S-2255,28.7.77
Tomt for bygning med almennyttig formål (privat inst. etc) U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Reg.best. S-2937,1.10.87
Spesialområde-bevaring Off. bygning, bibliotek S-3048, 5.4.99 se reg.best
Spesialområde - bevaring Kirkegård S-2511,7.1.81 se reg.best
Friområde (park, plass) S-4289, 7.1.07 se reg.best.
Friområde S-2255,28.7.77
Off. bygning (bibliotek, barnehage) S-3048, 5.4.99 se reg.best
Felt A Forretning,kontor,anlegn off. eller privat tjenesteyting,kultur,undervisning, helse, velferd,overnatting S-4848, 26.08.15 se reg.best
Felt B Boligbebyggelse S-4848, 26.08.15 se reg.best
Bygg B1
Bygg B2
Bygg A
Bygg CE
H370
Midl.bruksendring til kontorformål sak 165/78
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best./S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937
Byggeområde for forretning, kontor, bevertning S-4289, 7.1.07 se reg.best.
Byggeområde for forretning kontor, bevertning/fremføring (park, plass) S-4289, 7.1.07
Byggeområde for forretning og kontor U 2,5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Felles avkjørsel S-1799,14.12.72
Gangvei S-3048
Gangvei S-4289
Fortau S-3048
Fortau S-2511
Fortau S-934
Fortau S-1799
Kjørefelt for sykkel S-2511,7.1.81 se reg.best
Spesialområde-bevaring Byggeområde for boliger

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153167/86526828
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



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

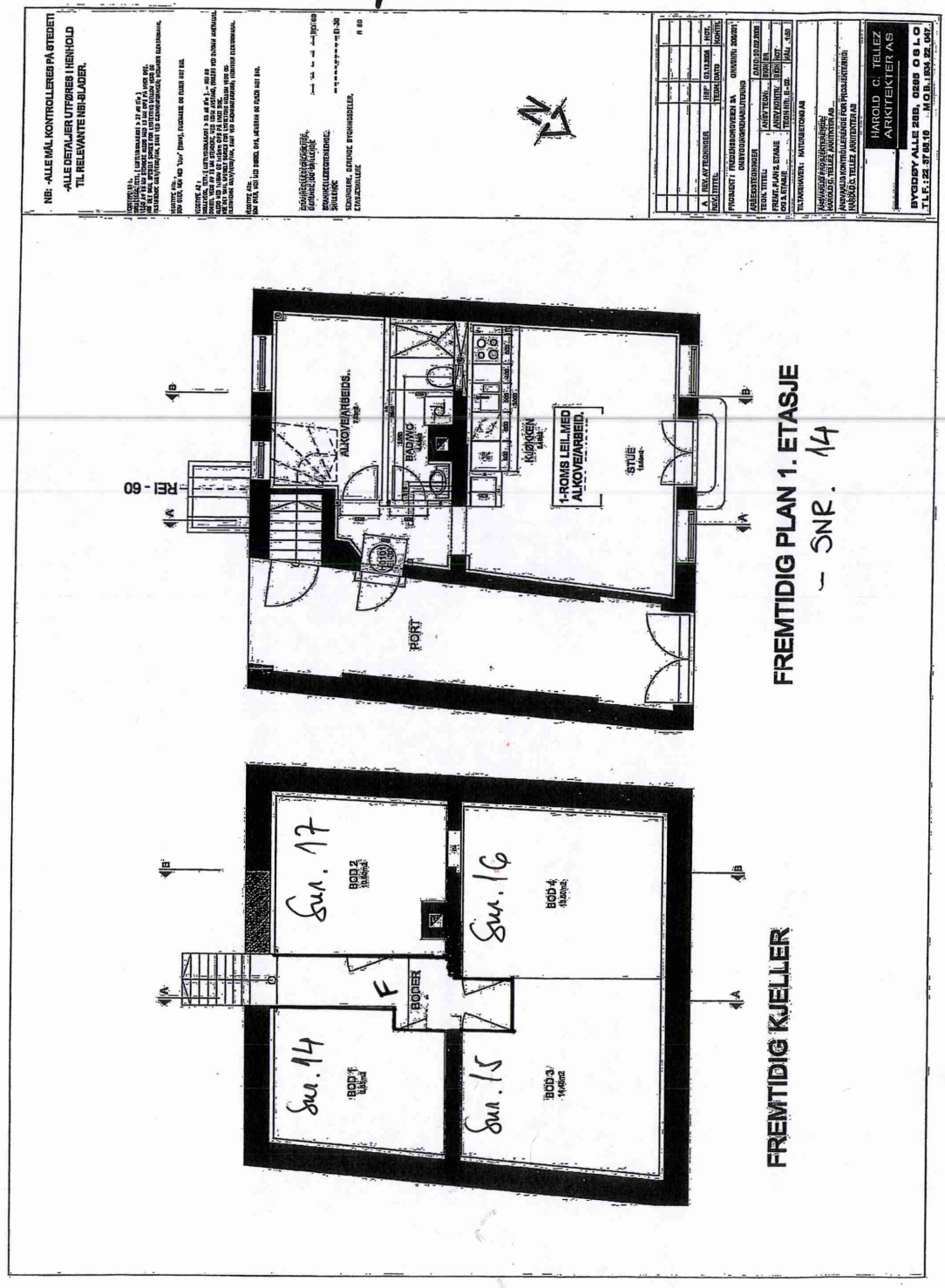
6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

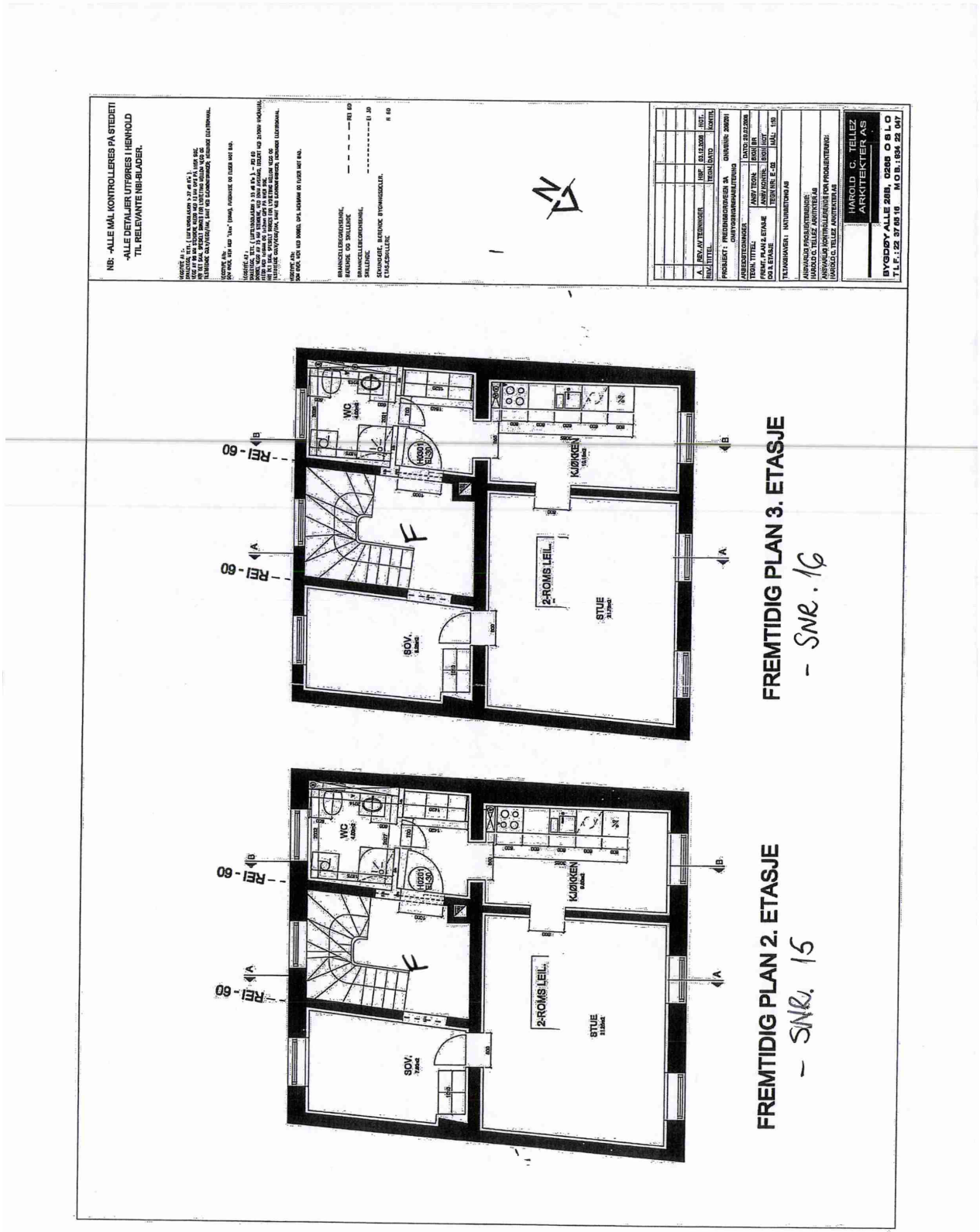
7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo		AS Naturbetong	
02.07.2010		Ihht. FULLMAKTER	
		STIG HVINDEN	
	Gjetil Ryengen	KJETIL RYENGEN	

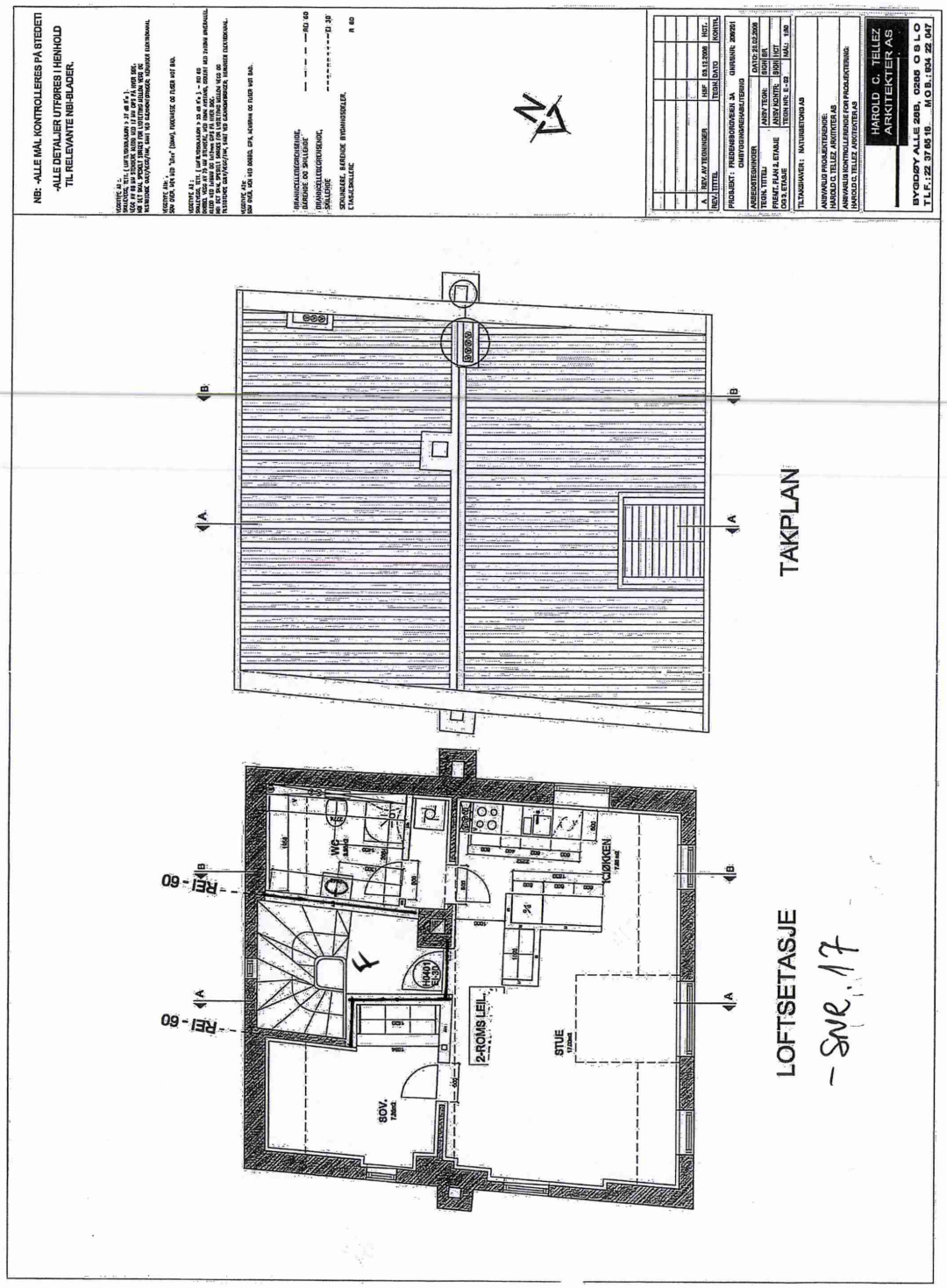
BILAG 2



VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



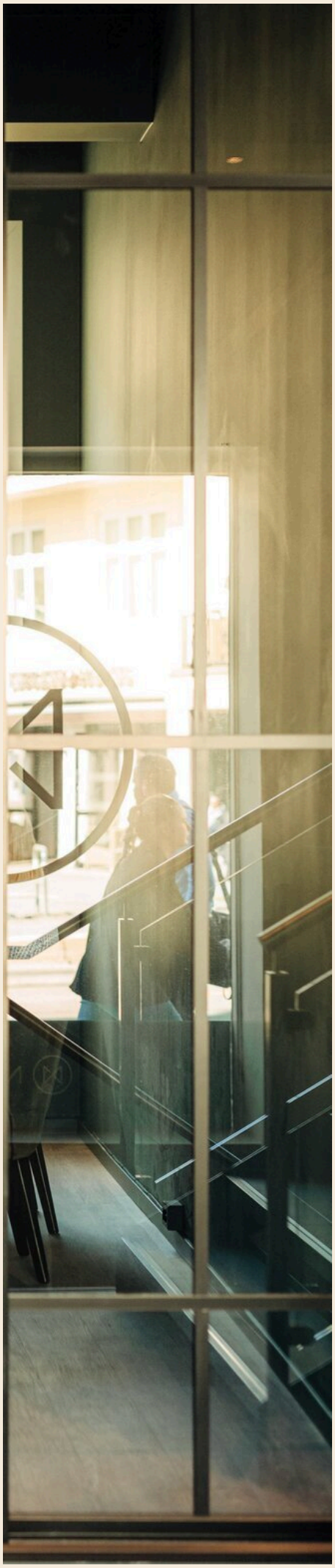
VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0080/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fredensborgveien 3B 0177 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 201, 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:

Carl Christian Stierna

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
c.stierna@nordvikbolig.no
990 43 439