

Fredensborgveien 6D



Velkommen til

Fredensborgveien 6D



Salgsoppgaven produsert 24. oktober 2025

Fredensborg

Lys og delikat 1-roms med uteplass* rehabilitert 2014 - Takhøyde 2,82m - Heis - Bad, kjøkken og vinduer 2014

Prisantydning	3 980 000,-
Fellesgjeld	11 584,-
Omkostninger	101 150,-
Totalpris	4 092 734,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 117,-
BRA-i	31 kvm
Totalt BRA	37 kvm
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892
Ansvarlig megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Henrik Carlyle v/ Nordvik har gleden av å presentere Fredensborgveien 6D! En delikat 1-roms selveierleilighet med sentral og ettertraktet beliggenhet på Fredensborg. Leiligheten har en svært god planløsning og inneholder en innbydende entré, en hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, en praktisk alkoveløsning og et flislagt baderom.

Høydepunkter:

- Hele leiligheten vender mot en rolig bakgård
- Endeleilighet hvor svalgang fint kan benyttes som uteplass/balkong*
- Bygget ble rehabilitert i 2014 og holder god standard!
- Kjøkken og bad fra 2014
- Vinduer fra 2014
- Generøs takhøyde på 2,82 meter
- Heis
- Fibernett 1000/1000 Mbps er inkludert
- Balansert ventilasjon
- Kjellerbod på ca. 5,5 kvm
- Beliggende like ved nye regjeringskvartalet som vil gi området et stort løft!

Arealer og innhold

BRA-i:	31 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	37 kvm

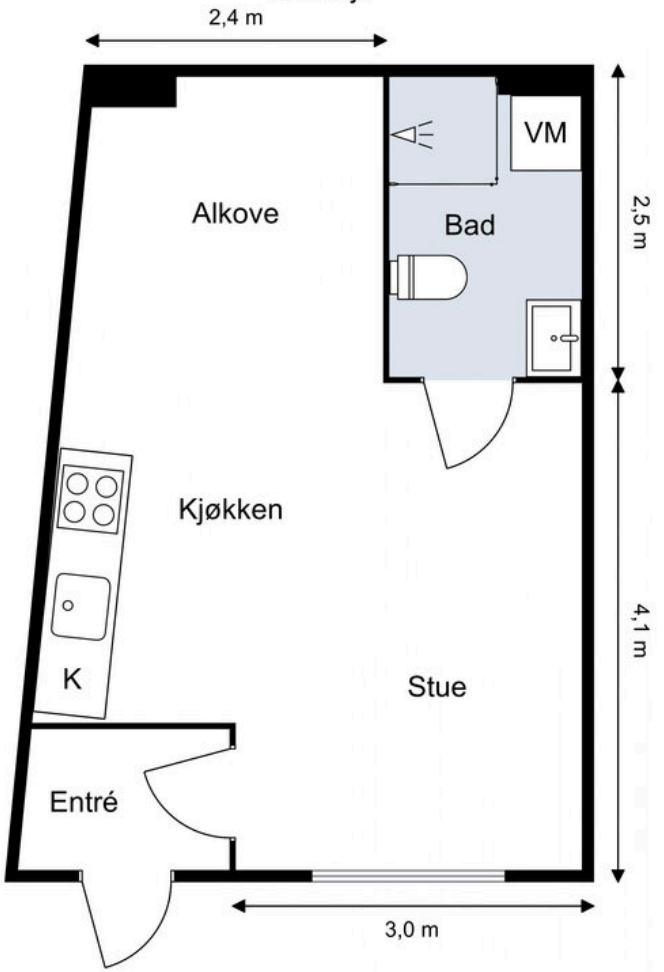
Beskrivelse

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entré, bad, alkove, og stue/kjøkken
Total BRA: 31 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fredensborgveien 6D, 0177 Oslo

2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



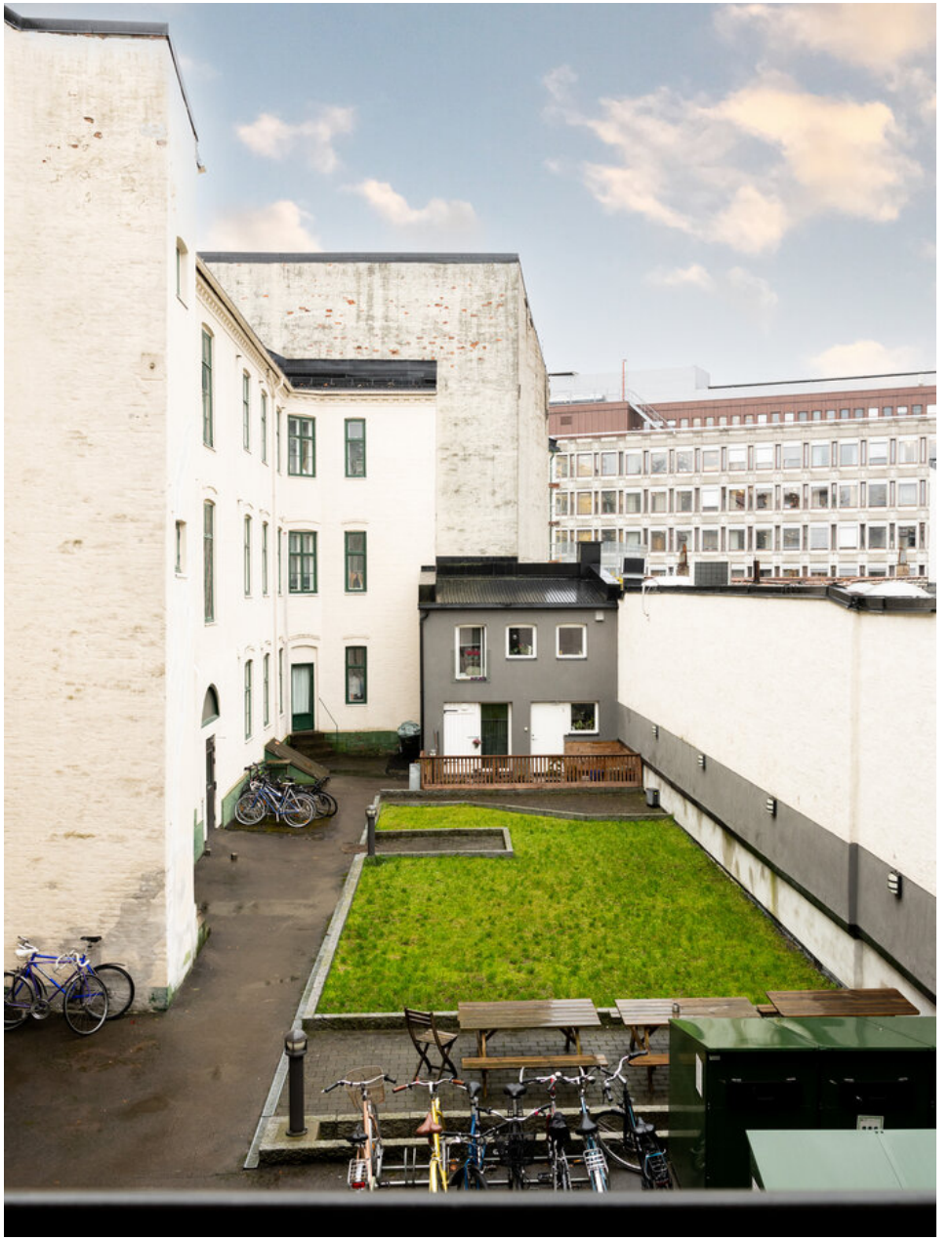



























Miele


Miele











Informasjon

Fredensborgveien 6D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0405/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fredensborgveien 6D, 0177 OSLO
Gnr 208, bnr 204, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Petter Kongshaug

Kjøpesum og omkostninger
3 980 000,- (Prisantydning)
11 584,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 991 584,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
99 770,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 150,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 850,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 092 734,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 105 434,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 37 kvm

Beskrivelse:
Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:

BRA-i: 31 kvm. Entré, bad, alkove, og stue/kjøkken
Total BRA: 31 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 5,5 m^2.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken og baderom.

Takhøyden i stuen ble målt til 2,41 og 2,82 meter.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med god takhøyde på 2,82 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og luft. I stuen er det plass til en sofaseksjon med tilhørende møblement og spisebord. Det er også en praktisk alkoveløsning med plass til dobbeltseng og garderobe.

Kjøkken fra 2014 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet ble oppgradert høsten 2025 med ny stekeovn, benkeplate og vaskekum. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og overskap. Av hvitevarer følger integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator er plassert over kokeplassen.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2014 med varme i gulvet. Baderommet er innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Standard

TG2
Dører
Dørblad har avskaling i maling i bunnen. Behøver en liten justering.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes reparasjon av dørblad, evt utskiftning av dørblad.

2. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Noe misfarging i fuger i dusjsone. Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. etasje - bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom i flis ved dør. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Bruk av dusjkabinett anbefales for å redusere risiko for fuktskade.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Etablering av tilfredstillende EL-tilkobling gjøres ikke gjeldende før man skal skifte varmtvannsberederen.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
Radon
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juni 2023

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: I regi av sameiet skal det potensielt "finansieres nødvendig utbedring av gavlveggen mot Fredensborgveien 8 samt fuktsikring av grunnmuren

i bakgården". Fra årsmøte 2025.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Egen varmtvannstank på ca 120l i leiligheten

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: El-anlegget ble kontrollert av Rejlers Elsikkerhet AS i mars 2022. Ingen avvik

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Nei ukjent, ikke mens jeg har bodd her og det ble ikke utført ved tilstandsrapport før jeg kjøpte i 2023.

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)
Ja
Beskriv: Ingenting i leilighet, balkong, kjeller el, men skal muligens utbedres i grunnmuren i vegg mot fredensborgveien 8, ref vedtak fra styremøte "gjennomføre nødvendig utbedring av gavlveggen mot Fredensborgveien 8, og utbedring av fuktproblemene i deler av grunnmuren i bakgården"

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport fra forrige salg våren 2023

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? tilstandsrapport fra forrige salg våren 2023

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?
Ja
Beskriv: "Fornyelse av vedtak om prosjekt for håndtering av mangler ved gavlveggen mot Fredensborgveien 8 og utbedring av grunnmuren mot gårdsplassen i Fredensborgveien 6" 16. juni: Sameiet har mottatt nabovarsel i forbindelse med utbygging av Arne Garborgsplass 4, dvs gamle Deichmanske bibliotek

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Sameiet kan potensielt opptak av mer lån (noe økte felleskostnader) i forbindelse med utbedring av gavlvegg i bakgård, ref vedtak fra årsmøte.

Bygningssakkyndig
Ole-Christian Eng

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vindu med 3-lags press glass, prod 2014.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

Ved utleie skal leietager registreres hos forretningsfører senest den dagen leieforholdet starter. Som utleie regnes all utleie av leiligheten, også korttidsutleie direkte eller gjennom plattformer som Airbnb og tilsvarende.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 4 854 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 117,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett 1000/1000 mbps, kommunale avgifter, betjening andel fellesgjeld, drift og vedlikehold etc.

Vedlikehold 174,65
Fibernett 425,00
Andel felleskostnader 2 517,84

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 128 709,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 514 836,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Fredensborgveien 6 , orgnr. 914812402

Om sameiet

- Sameiet Fredensborgveien 6, Organisasjonsnummer 914812402, er et eierseksjonssameie med 18 boligseksjoner og har adressen Fredensborgveien 6, 0177 Oslo.
- Sameiets bygningsmasse består av en bygård fra 1862, modernisert i 2014.

- Det er kalt inn til ekstraordinært årsmøte i sameiet som vil bli avholdt 28.10.2025 -

Gavlveggen i Fredensborgveien 6 B, C og D har betydelige mangler og skader. Veggens tilstand fører til at murstein og murpuss faller ned i bakgården hos naboen i Fredensborgveien 8. Gavlveggen er dermed en sikkerhetsrisiko. Det store prosjektet gjelder utbedring av mangler og skader i gavlveggen.
De mindre prosjektene gjelder utbedring av fuktproblemer i grunnmuren mot bakgården i nummer 6, og fjerning av installasjoner som medfører kontinuerlig slitasje på gavlveggen. Installasjonene befinner seg i bakgården i nummer 8. Grunnen til at de fjernes i regi av Sameiet Fredensborgveien 6, er at det kun er nummer 6 som har interesse av at de fjernes. Det er ingen som vet hvem som stod for installasjonene, eller når de ble etablert. Dermed er det ikke grunnlag for kostnadsdeling eller erstatningskrav.
Alle de tre prosjektene er nødvendige, og det er regningsvarende for sameiet å kombinere dem i et oppdrag for èn entreprenør. Det faglige grunnlaget for prosjektene er undersøkelser utført av OPAK på oppdrag fra sameiet, dels i 2023 og dels sommeren 2025. OPAK undersøkte blant annet gavlveggen både fra utsiden og fra innsiden, for å klarlegge årsaker til at det falt ut murstein og murpuss, og for å anbefale tiltak.

Avhengig av hva som vedtas på møtet vil denne seksjonens fellesgjeld ende på kr. 60 390 eller kr. 80 519.

For mer informasjon se vedlagte dokumenter i salgsoppgaven eller konferer megler.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 11 584,-pr. 22.10.2025

Beskrivelse: 2240 - Lån 1213.80.84785
Geldende rente: 6,75 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 11 583,72
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 01.11.2039

Fellesformue
Kr 13 958,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 30 505.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at dyrene ikke er til ulempe for naboer.
Dyreeiere skal ta hensyn til naboer i sameiet.
Lufting av kjæledyr i gårdsrommet er ikke tillatt.
Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene umiddelbart.
Dyreeiere skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.
Mating av fugler på svalgangene eller i gårdsrommet er ikke tillatt

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 322680

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 443 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt

seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Området rundt Fredensborgveien har gjennomgått en betydelig forvandling de siste årene og har nå blitt et livlig knutepunkt som forbinder Grünerløkka og St. Hanshaugen. Med sin ideelle beliggenhet tilbyr dette området en perfekt balanse mellom livlig byliv og rolig omgivelser, ideelt for de som ønsker å bo sentralt uten å bli plaget av trafikk og støy. Her finner du en mangfoldig blanding av butikker, kafeer, restauranter og kulturelle tilbud, alt innen kort gangavstand, og skaper en praktisk og behagelig livsstil midt i byen.

Leiligheten ligger i kort avstand fra det nye regjeringskvartalet som nå er under konstruksjon. Byggetrinn 1 ferdigstilles nå i disse dager, mens byggetrinn 2 og ferdigstillelse av prosjektet forventes å være ferdigstilt i 2026. Prosjektet vil gi et stort løft til området. For mer informasjon om prosjektet se: https://www.statsbygg.no/prosjekter-og-eiendommer/nytt-regjeringskvartal

Kristparken, som ligger i umiddelbar nærhet til leiligheten, har gjennomgått en omfattende oppgradering som har gjort den til et pulserende samlingspunkt i nærmiljøet. I tillegg til frodige grøntområder, tilbyr parken en rekke fasiliteter som ballplass, skøytebane, paviljong, utebordtennis, petanquebane og en tuftepark for parkour. Med fokus på sambruk, fellesskap og aktivitet, fungerer Kristparken som et levende hjerte i nabolaget, og tiltrekker seg engasjerte beboere som setter pris på å dele og delta i et mangfoldig og inkluderende fellesskap.

Det er flere fine grøntområder og rekreasjonsmuligheter i nærheten til glede for store og små. Her er flere treningssentre, turveier langs Akerselven og grønne lunger som den nye parken på Vulkan, Kubaparken, St. Hanshaugen og Botanisk hage. For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen i sykkelavstand og et populært utfartssted hele året. Leiligheten har en meget attraktiv og hyggelig beliggenhet i et etablert boligområde på Fredensborg. Idylliske Damstredet med sine sjarmerende småhus, er nabogaten. For å bedre ivareta de myke trafikantene er flere nabogater gjort om til hyggelige miljøgater med brosteinsbelagte parkeringsarealer, brede fortau og beplantning i form av trær, busker og blomster. Det er kort vei til Akerselva med idyllisk tursti til Østmarka via Torshovog Nydalen. I marka har man utallige turmuligheter både sommer og vinter, gode fiskevann og flere fine badeplasser.

I nærområdet finner du et imponerende utvalg av spisesteder som tilfredsstiller enhver smak og preferanse. Fra den gastronomiske opplevelsen på Hyde, som er stolt innehaver av en Michelinstjerne, til den avslappede atmosfæren på Klosteret, og den utsøkte vinsmakingen på Nektar Vinbar. Enten du er ute etter ferske østers på Eff Eff Oyster, autentisk italiensk på Arno eller fransk eleganse på Chez Colin, vil du alltid finne en kulinarisk opplevelse som pirrer smaksløkene i dette levende og mangfoldige nabolaget.

Fra leiligheten er det rett ut til yrende liv på Vulkan med Mathallen (se www.mathallenoslo.no), butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se www.vulkanoslo.no). Det er også gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Grünerløkka ligger et steinkast unna med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Gangavstand også til Karl Johan, Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter.

Svært godt kollektivtilbud med buss som tar deg effektivt til Aker Brygge/

Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 13). Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino. Det er også kort avstand til Stortinget t-bane stasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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.

- Byggesaker -

Thor Olsens gate 9 - fasadeendringer, tilbygg og endring i bærende konstruksjoner - Den Greske Ortodokse kirke
Saksnummer 2025/10107 - Byggesak
Mottatt sak 18.09.2025
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510107

Fredensborgveien 2 A - oppføring av balkong
Saksnummer 2025/07284 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556981
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507284

Fredensborgveien 2 A-C - utskifting av vinduer
Saksnummer 2025/12676 - Byggesak
Mottatt sak 20.10.2025
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512676

Akersgata 73 med flere - forhåndskonferanse - På- og tilbygg, fasadeendring
Saksnummer 2025/08288 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202460448
Status Under behandling
For mer informasjon, se

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508288

Wilses gate 3 B - Utbygging av loft
Saksnummer 202108087 - Byggesak
Mottatt sak 10.05.2021
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202108087

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:

301/208/204/10:
28.04.1862 - Dokumentnr: 917889 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1863 - Dokumentnr: 900157 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1918 - Dokumentnr: 912611 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1940 - Dokumentnr: 909432 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1941 - Dokumentnr: 302741 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1962 - Dokumentnr: 513256 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. påbygg for atelier
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1964 - Dokumentnr: 504564 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1981 - Dokumentnr: 501645 - Erklæring/avtale
Best om isolering og pussing av mur
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2014 - Dokumentnr: 890437 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles bakgård
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1862 - Dokumentnr: 900039 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:208 Bnr:204
OPPRETTELSE - FRADELT FRA AKERSVN 2B - UTGÅTT

16.12.2014 - Dokumentnr: 1108978 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/770

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke Basis kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 012,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

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 17. november 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

Vedlegg

Fredensborgveien 6D

Fredensborgveien 6D

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 490 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	210 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Edvard Munch videregående skol...		4 min
Heltberg gymnas	160 elever, 7 klasser	8 min 0.6 km

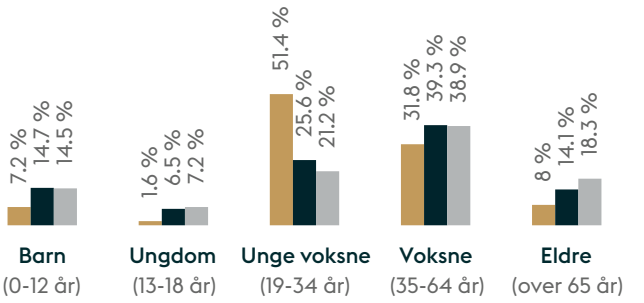
Offentlig transport

Keysers gate	Linje 37	3 min 0.2 km
Tinghuset	Linje 17, 18, 19	6 min 0.5 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år)	54 barn	5 min 0.4 km
Frøbemanning		6 min
Hausmannsgate barnehage (1-5 å...	129 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb...	4.554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

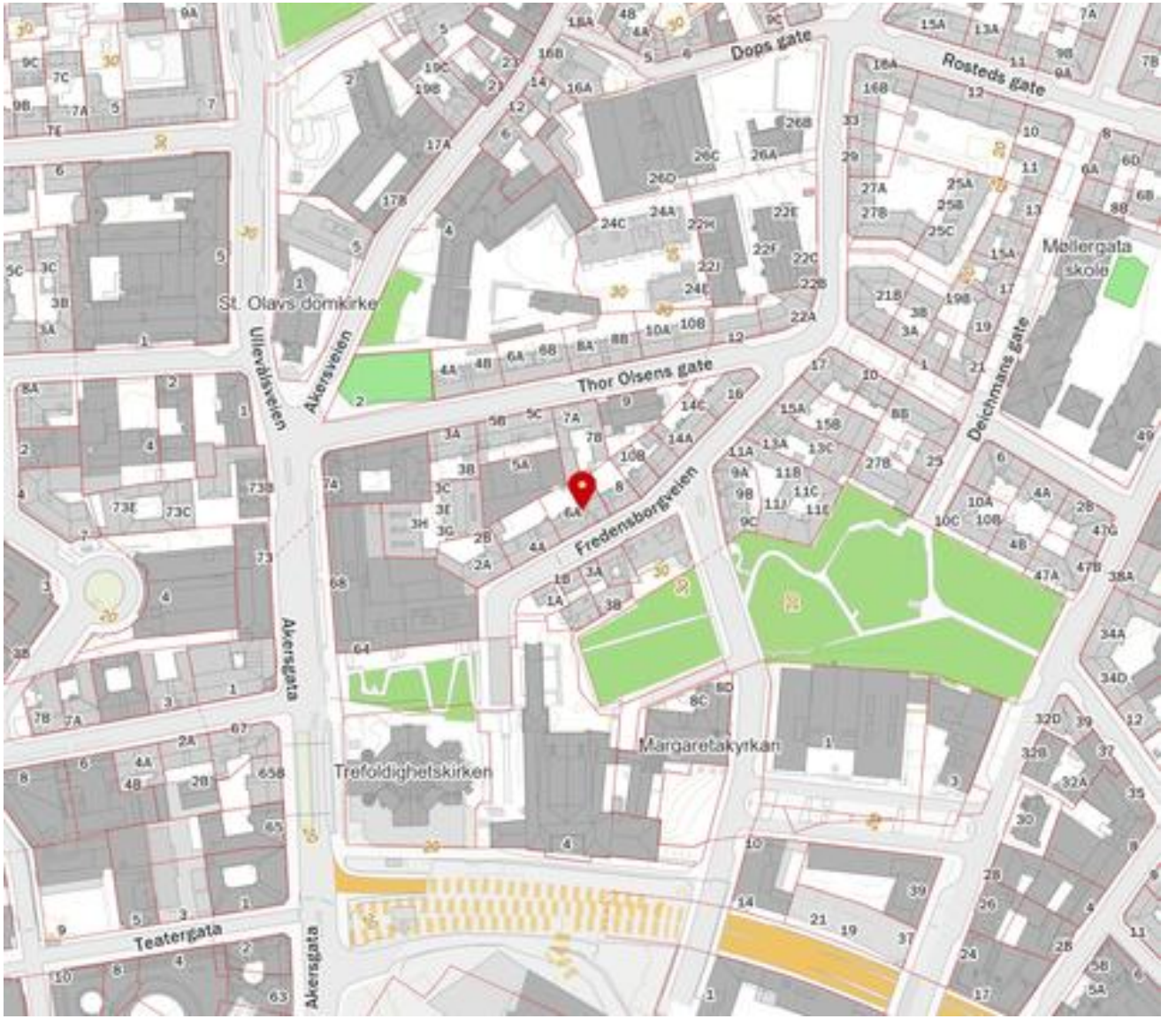
Sport

Kristparken ballbane	2 min
Sentrum squash, helsestud. og	2 min
SiO Athletica Centrum	2 min
Skippern Squash	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Fredensborgveien 6D , 0177 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 204, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 09.10.2025 **Rapportdato:** 29.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22539-1198 **Referansenummer:** PH1577

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no
957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Fredensborgveien 6D , 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 204
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1892, pusset opp i sin helhet 2014. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Selveierleilighet - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1892. Pusset opp i sin helhet i 2014. Bygningen antas fundamentert med naturstein/mur til stedlige masser. Grunnmur av mur. Etasjeskillere antas å være av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i betong, utvendig med pusset fasade og liggende kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himling med malte plater og malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,41 m og 2,82 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator over kokeplass.

- Fronter har noen små bruksmerker, dettes anses som mindre avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

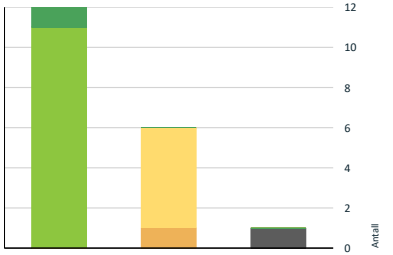
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fredensborgveien 6D , 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 204
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

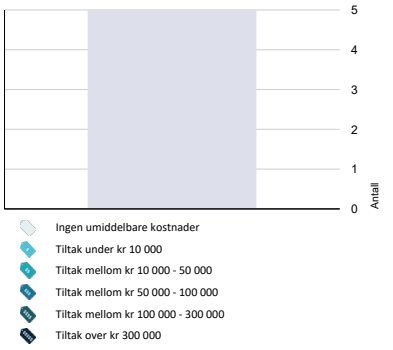
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1892

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindu med 3-lags press glass, prod 2014.

TG 2 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørblad har avskaling i maling i bunnen. Behøver en liten justering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes reparasjon av dørblad, evt utskiftning av dørblad.





Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1892. Pusset opp i sin helhet i 2014. Bygningen antas fundamentert med naturstein/mur til stedlige masser. Grunnmur av mur. Etasjeskillere antas å være av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i betong, utvendig med pusset fasade og liggende kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himling med malte plater og malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,41 m og 2,82 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Fredensborgveien 6D , 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 204
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Elektrisk gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe misfarging i fuger i dusjsone. Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Bom i flis ved dør. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Banemembran med ukjent utførelse. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Bruk av dusjkabinett anbefales for å redusere risiko for fuktskade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Fredensborgveien 6D , 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 204
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble ikke foretatt grunnet manglende adkomst.

KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem, dette er ikke funksjonstestet. Kjøkkenventilator over kokeplass.

- Fronter har noen små bruksmerker, dettes anses som mindre avvik.

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Fordelerskap er plassert i himling på bad.





Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

- Eier opplyser at ventilasjonsanlegg er renset i 2022.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert over kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablering av tilfredstillende EL-tilkobling gjøres ikke gjeldende før man skal skifte varmtvannsberederen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Sikringsskap er plassert i entréen.

- Eier opplyser i egenerklæringen at det er utført el-kontroll av Rejlers Elsikkerhet AS, uten avvik. Det er ikke fremvist dokument på dette.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Fredensborgveien 6D , 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 204
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

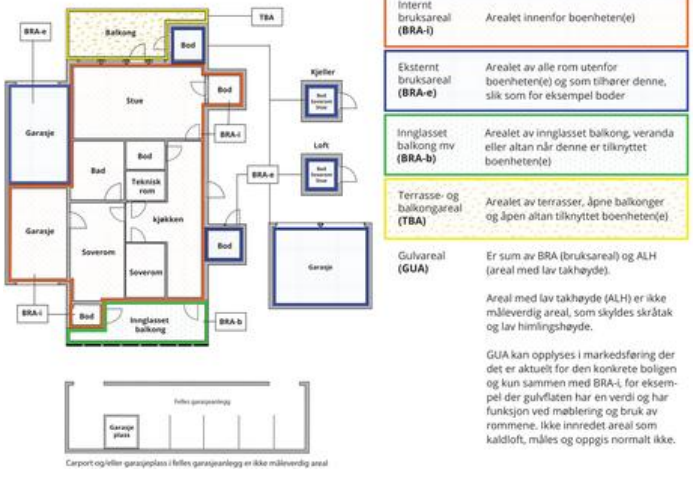
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fredensborgveien 6D , 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 204
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	31			31	
Kjeller		6		6	
SUM	**31**	**6**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, alkove, og stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	31	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Petter Kongshaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	204		10	443.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fredensborgveien 6D, 0177 Oslo

Hjemmelshaver
Petter Kongshaug

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.10.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.10.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.10.2025		Fremvist		Nei

Fredensborgveien 6D , 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 204
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	
2	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fredensborgveien 6D , 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 204
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kongshaug, Petter	9578-5999-4-3981044	2025-10-08 01:48:36

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
7. okt. 2025

Oppdragsnummer
36-0405/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fredensborgveien 6D, 0177 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Petter Kongshaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juni 2023

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: ukjent
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

Eventuell kommentar: I regi av sameiet skal det potensielt "finansieres nødvendig utbedring av gavlveggen mot Fredensborgveien 8 samt fuktsikring av grunnmuren i bakgården". Fra årsmøte 2025

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

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

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

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

Beskriv: Egen varmtvannstank på ca 120l i leiligheten

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

Beskriv: El-anlegget ble kontrollert av Rejlers Elsikkerhet AS i mars 2022. Ingen avvik

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

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

Eventuell kommentar: Nei ukjent, ikke mens jeg har bodd her og det ble ikke utført ved tilstandsrapport før jeg kjøpte i 2023

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Ingenting i leilighet, balkong, kjeller el, men skal muligens utbedres i grunnmuren i vegg mot fredensborgveien 8, ref vedtak fra styremøte "gjennomføre nødvendig utbedring av gavlveggen mot Fredensborgveien 8, og utbedring av fuktproblemene i deler av grunnmuren i bakgården"

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport fra forrige salg våren 2023

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? tilstandsrapport fra forrige salg våren 2023

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?

Ja

Beskriv: "Fornyelse av vedtak om prosjekt for håndtering av mangler ved gavlveggen mot Fredensborgveien 8 og utbedring av grunnmuren mot gårdsplassen i Fredensborgveien 6" 16. juni: Sameiet har mottatt nabovarsel i forbindelse med utbygging av Arne Garborgsplass 4, dvs gamle Deichmanske bibliotek

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet kan potensielt opptak av mer lån (noe økte felleskostnader) i forbindelse med utbedring av gavlvegg i bakgård, ref vedtak fra årsmøte.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0405/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kongshaug, Petter	**2025-10-08**

Identifikasjon

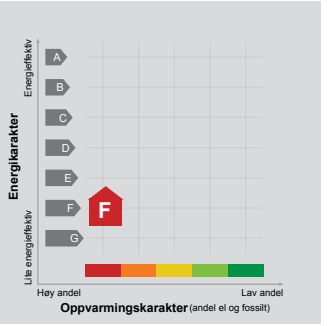
bankID Kongshaug, Petter

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fredensborgveien 6D
Postnummer	0177
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	204
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80474903
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-183838
Dato	24.10.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	31
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Sameiet Fredensborgveien 6

Innkalling til årsmøte 19.mai 2025 kl.19.00 på Teams. Invitasjon med lenke til møtet følger i egen e-post ca en uke før årsmøtet.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
a. Registrering av fremmøtte seksjonseiere og fullmakter
b. Valg av møteleder
c. Godkjennelse av innkallelse og dagsorden
d. Valg av referent og minst en av seksjonseierne til å undertegne protokoll

2. Årsberetning 2024
a. Årsberetningen følger vedlagt
b. Styret svarer på spørsmål til årsberetningen og orienterer om aktuelle saker

3. Årsregnskap 2024 og budsjett 2025
a. Årsregnskapet følger vedlagt
b. Styret svarer på spørsmål til årsregnskapet
c. Styret orienterer om budsjettet i møtet

4. Forslag fra styret
a. Fornyelse av vedtak om prosjekt for murarbeider
b. Fornyelse av vedtak om finansiering av prosjekt for murarbeider
c. Forslag til styrehonorar for 2024
d. Forslag om godkjennelse av årsregnskapet for 2024 og ansvarsfrihet for styret
e. Forslag til disponering av overskuddet for 2024

5. Forslag fra seksjonseiere
Ingen seksjonseiere sendte inn forslag til behandling på årsmøtet 2025.

6. Valg av tillitsvalgte
a. Valg av styreleder for et eller to år
b. Valg av to styremedlemmer for et eller to år
c. Valg av et eller to varamedlemmer

Oslo, 29.april 2025

Cecilie Norland/sign
Styreleder

Kevin Kristoffer Brandsrød/sign
Styremedlem

Victoria Røed Weinberger/sign
Styremedlem

Sameiet Fredensborgveien 6

Årsmøte 19.mai 2025

4. Forslag fra styret

4.a. Fornyelse av vedtak om prosjekt for håndtering av mangler ved gavlveggen mot Fredensborgveien 8 og utbedring av grunnmuren mot gårdsplassen i Fredensborgveien 6

Bakgrunnen for forslag om å fornye vedtak om prosjekt for håndtering av mangler ved gavlveggen og utbedring av grunnmuren

Årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 6 2024 vedtok prosjekt for håndtering av mangler ved gavlveggen mot Fredensborgveien 8 og utbedring av grunnmuren mot gårdsplassen i Fredensborgveien 6, samt finansiering av prosjektet. Prosjektet ble ikke gjennomført som planlagt i perioden 2024-2025.

Hovedårsaken er at OPAK-konsulenten sameiet har benyttet til undersøkelser og forarbeid til prosjektet, ble sykmeldt. Arbeidet med å finne en konsulent med relevant kompetanse har tatt lang tid, inkludert prøving og feiling. Arbeidet som skal gjennomføres vil være tredje prosjekt på 10 år, der målet å finne en varig løsning på problemene med gavlveggen. Sameiet reklamerte på feilene ved gavlveggen mot Fredensborgveien 8 første gang i 2015 og andre gang i 2019. Reklamasjonene ble akseptert, og begge ganger ble det uført arbeider på gavlveggen, arbeider som var ment å løse problemene. Begge ganger kom problemene tilbake etter snaut fire år. Styret anser det som unødvendig risikabelt og potensielt kostnadsdrivende å starte på nytt med ny konsulent. I tillegg har arbeidene med utbedring etter vannlekkasje og utbedring av mangler ved taket beslaglagt styrets kapasitet i perioden 2024-2025.

Oppdatert prosjektbeskrivelse, jf forslaget som ble vedtatt i 2024

Stein og murpuss fra gavlveggen i Fredensborgveien 6 har falt ned i bakgården i Fredensborgveien 8 siden senvinteren 2023. Dette er en sikkerhetsrisiko og svakhetene ved veggen må derfor utbedres. Det er tredje gang problemet oppstår. Siste gang gavlveggen ble utbedret var i september 2019. Arbeidet den gang ble utført av Frogner Boligeiendom, etter reklamasjon fra sameiet.

I perioden fra sommeren 2023 har OPAK foretatt en utvendig undersøkelse og en innvendig gjennomgang i de leilighetene som har gavlveggen som yttervegg. OPAK har også vurdert fuktproblemene i grunnmuren i bakgården, dvs de problemene som ble avdekket ved en vedlikeholdsgjennomgang tidlig i 2023. Styret har parallelt reklamert på de arbeidene som ble gjort med gavlveggen i 2019. Reklamasjonen ble avvist. Styret har også vurdert om det er grunnlag for erstatningskrav mot de firmaer som har vært involvert i feilbehandling og mislykket utbedring av gavlveggen. Dels på grunn av foreldelse og dels på grunn av et komplisert årsaksgrunnlag, er det svært tvilsomt om et erstatningskrav vil føre frem. Styret har derfor avsluttet arbeidet med et mulig krav.

OPAKs konklusjon når det gjelder årsaker er for det første at gavlveggen mot Fredensborgveien 8 er feilbehandlet i flere omganger og på flere måter. Den største enkeltfeilen rent byggfaglig er at gavlveggen ble isolert fra innsiden da det ble bygget

bad i forbindelse med moderniseringen av bygget i 2013-2014. OPAK har for det andre avdekket andre årsaker enn ren feilbehandling, blant annet at det har rent vann direkte på veggen dels på grunn av en tidligere, utbedret lekkasje på taket over D-oppgangen i Fredensborgveien 6, og dels pga installasjoner hos naboen i Fredensborgveien 8. Kort oppsummert er det svært vanskelig å fastslå hva som er rotårsakene til problemene, og hva som er følgefeil, hvordan feilbehandling og andre årsaker har samvirket med hverandre, og på hvilke tidspunkter i byggets ca 160-årige historie de ulike feilene er begått.

OPAKs råd når det gjelder videre arbeid er:
1. Kombinere utbedring av gavlveggen og fuktproblemene i deler av grunnmuren i bakgården i ett prosjekt
2. Fjerne overflatebehandlingen av gavlveggen og erstatte alle mursteiner som er ødelagt i dag. Lage en plan for kontroll av gavlveggen ca hvert 8. år, eventuelt hyppigere hvis erfaringen tilsier, for å kunne fjerne mursteiner etter hvert som de forfaller. Jevnlig forfall er dessverre uunngåelig, på grunn av årelang, mangfoldig feilbehandling.
3. Fjerne eller utbedre de installasjonene i Fredensborgveien 8 som fører til at det renner vann rett på eller rett nedover gavlveggen. (Lekkasjen på taket i D-oppgangen i Fredensborgveien 6 ble utbedret for noen år siden.)

Styret vil benytte OPAK til å utarbeide kravspesifikasjon og tilbudsinnbydelse, valg av leverandør, samt til kontroll av leverandørens arbeid både underveis i prosjektet og ved ferdigstillelse.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 6 2025 fornyer tidligere årsmøtevedtak om å gjennomføre nødvendig utbedring av gavlveggen mot Fredensborgveien 8, og utbedring av fuktproblemene i deler av grunnmuren i bakgården. Arbeidene gjennomføres som et samlet prosjekt, og følger OPAKs anbefaling. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og velge leverandør, med bistand fra OPAK i hele prosessen.

4.b. Kostnadsanslag og forslag til finansiering av murarbeidene

Basert på inflasjonsjusterte priser i tidligere tilbud, kostnadsvurdering fra OPAK og usikkerheten knyttet til omfanget av murarbeidet, anslår styret at utbedring av gavlveggen samt arbeidene med fuktsikring av grunnmuren i bakgården vil koste mellom 700 000 og 750 000 kroner, inkludert stillasleie og mva. I tillegg kommer kostnadene ved å engasjere OPAK til utarbeidelse av kravspesifikasjon og tilbudsinnbydelse, samt valg av tilbyder og oppfølgning av prosjektet.

Styret foreslår at prosjektet lånefinansieres, og at sameiet samtidig oppretter en IN-ordning som gir seksjonseiere som ønsker det, mulighet til å nedbetale sin seksjons andel av sameiets lån. Ved opptak av nytt lån refinansieres sameiets eksisterende lån. Hensikten med kombinert lånefinansiering, refinansiering av dagens lån og IN-ordning, er å gi seksjonseierne valgfrihet, og å ta hensyn til forskjellene i økonomisk bæreevne og prioriteringer blant seksjonseierne.

Styret ber årsmøtet vedta en låneramme på 750 000 kroner for murarbeidene. Hvis kostnadene blir lavere enn 750 000 kroner reduseres lånet tilsvarende. Hvis kostnadene blir høyere enn 750 000 kroner innkalles det til ekstraordinært årsmøte for å behandle saken.

Sameiets eksisterende lån i DNB var på 295 274 kroner per 28.4.2025. DNB har tidligere gitt muntlig tilsagn om å øke lånet, kombinert med at det eksisterende lånet innfris, forutsatt at låneopptaket vedtas av årsmøtet. DNB har en øvre grense på 250 000 kroner per seksjon ved lån til sameier som har mellom 10 og 25 seksjoner. Forslaget om å øke lånet med inntil 750 000 kroner er dermed innenfor DNBs grenser. Ved låneopptak refinansieres dagens lån på 295 274 kroner, slik at sameiets samlede lån blir på totalt 1 045 274 kroner.

Sameiets totale lån legges inn i en IN-ordning, dvs en individuell nedbetalingsordning. En slik ordning gjør det mulig for hver enkelt seksjonseier å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. IN-ordninger gir mulighet til nedbetaling både når ordningen etableres, og på faste tidspunkter i løpet av lånets løpetid. Ordningen innebærer ikke krav om at den enkelte seksjonseier må benytte muligheten til individuell nedbetaling. Ordningen innebærer at seksjonseiere som ønsker det, kan betale fellesgjeld og renter sammen med de månedlige felleskostnadene.

Sameiets forretningsfører tilbyr IN-ordning med forsikring. Les mer om dette på https://agioforvaltning.no/2021/04/08/in-ordning/

Vedlagt følger oversikt over totalt lån per seksjon etter opptak av nytt lån og refinansiering av eksisterende lån. Grunnlaget for beregningen er et samlet lån på 1 045 274 kroner, fordelt etter de enkelte seksjoners sameiebrøk.

Forslag til vedtak
Årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 6 2025 fornyer tidligere vedtak om å finansiere nødvendig utbedring av gavlveggen mot Fredensborgveien 8 samt fuktsikring av grunnmuren i bakgården ved å oppta lån i DNB. Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta lån på inntil 1 045 274 kroner*, hvorav 750 000 kroner skal gå til å gjennomføre utbedring av gavlveggen samt fuktsikring av grunnmuren, og* 295 274 *kroner skal gå til innfrielse av det lånet sameiet allerede har. Lånet nedbetales over 20 år.*

Hvis kostnadene ved murarbeidene blir lavere enn anslaget på 750 000 kroner, reduseres lånet tilsvarende. Hvis kostnadene overstiger 750 000 kroner, skal styret innkalle til ekstraordinært årsmøte for å behandle saken.

Årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 6 2025 beslutter samtidig at det opprettes en IN – ordning med forsikring, for å gi seksjonseiere som ønsker det, muligheten til å nedbetale sin andel av sameiets totale lån, helt eller delvis. Hver seksjonseiers andel beregnes på basis av eierbrøken.

4.e. Forslag til styrehonorar for perioden mai 2024 – mai 2025:

Forslag til vedtak:
Årsmøtet i Sameiet FBVN6 beslutter at styret får et honorar på 110 000 kroner til fordeling for 2024. Ved vurderingen av honorarets størrelse tar årsmøtet blant annet hensyn at styrets arbeid i forbindelse med prosjekter, befaringer og reklamasjoner sparer sameiet for kostnader ved ekstern prosjektbistand og ekstern juridisk bistand. Årsmøtet tar også hensyn til at styret har flere operative oppgaver knyttet til vedlikehold og sikkerhet.

4.f. Forslag om godkjennelse av årsregnskapet og ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak:
Årsmøtet i Sameiet FBVN6 godkjenner årsregnskapet for 2024 og innvilger styret ansvarsfrihet.

4.g. Disponering av overskuddet for 2024.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet i Sameiet FBVN6 beslutter at overskuddet på 30 505 kroner for 2024 overføres annen egenkapital

Sameiet Fredensborgveien 6

Styrets årsberetning for perioden mai 2024 – mai 2025

Utbedring og reparasjoner er faste kostnadsposter i det gamle bygget i Fredensborgveien 6. I perioden mai 2024 – mai 2025 er takrennesystemet bygget om, taket i 6D er utbedret, og feil ved heisen er reparert. I år og neste år venter murarbeider. Søppel som flyter i bakgården og brudd på sikkerheten i bygget er de to andre gjenstridige problemene i sameiet.

Vedlikehold av bygget

Utbedring av taket og utbedring etter vannskader på svalgangen i 3.etasje i 6D

Høsten 2024 oppstod vannskader i en leilighet i tredje etasje på svalgangen i 6D. Vann rant ned fra det lille taket over inngangsdøren, og inn i entreen i leiligheten. Styret innhentet skadetakst inkludert vurdering av årsak og forslag til tiltak fra firmaet Taksator. Undersøkelsene viste at årsaken dels var at takrennesystemet var underdimensjonert, og dels hadde mangler ved fallhøyde og fallretning.

Arbeidene med utbedring av takrennesystemet avslørte betydelig slitasje i taktekkingen på hele taket over den delen av bygget der det er svalganger. Risikoen for lekkasje var ikke helt akutt, men stor nok til at styret konkluderte med at det var nødvendig å utbedre taktekkingen, blant annet fordi kostnader og skadeomfang med stor sannsynlighet ville øke vesentlig hvis slitasjen ble så betydelig at det oppstod lekkasjer. Arbeidene ble utført vinteren 2025.

Skadene inne i leiligheten ble også taksert, og utbedret for sameiets regning, i og med at årsaken var svakheter ved bygningskroppen.

Murarbeider på gavlveggen og i bakgården.

Styret har arbeidet videre med prosjektering av murarbeider, i tråd med vedtak på årsmøtet 2024. Arbeidet ble utsatt da sameiets konsulent hos OPAK ble sykmeldt. Arbeidet med å finne en konsulent som har relevant kompetanse har tatt lang tid. Det prosjektet som skal gjennomføres vil være tredje prosjekt der hensikten er en varig løsning på problemene med gavlveggen. Styret anser det som unødvendig risikabelt og potensielt kostnadsdrivende å starte på nytt med ny konsulent. Planen er å gjennomføre arbeidene i 2025 -2026. Arbeidene må gjøres om sommeren.

Senvinteren 2023 kom det melding om at det for tredje gang siden 2015 faller murstein og murpuss ut av gavlveggen i Fredensborgveien 6 og ned i bakgården i Fredensborgveien 8. I 2023 og 2024 ble det gjennomført undersøkelser både utvendig og innvendig, for å avklare årsakene til problemet. Arbeidene ble utført av OPAK på oppdrag fra sameiet. OPAK undersøkte samtidig fuktproblemene i grunnmuren i bakgården.

OPAKs konklusjon når det gjelder årsaker til at det faller murstein og murpuss ned i naboens bakgård er dels at gavlveggen mot Fredensborgveien 8 er feilbehandlet i flere omganger og på flere måter. Den største enkeltfeilen rent byggfaglig er at gavlveggen ble isolert fra innsiden da det ble bygget bad i forbindelse med moderniseringen av bygget i 2013-2014. OPAK har også avdekket at det har rent vann direkte på veggen dels på grunn av lekkasjen på taket over D-oppgangen i Fredensborgveien 6, og dels pga installasjoner hos naboen i Fredensborgveien 8. Kort oppsummert er det svært vanskelig å fastslå hva som er rotårsaker til problemene og hva som er følgefeil, hvordan feilbehandling og andre årsaker har samvirket med hverandre, og på hvilke tidspunkter i byggets ca 160-årige historie de ulike feilene er begått.

OPAKs råd når det gjelder videre arbeid er å kombinere utbedring av gavlveggen og fuktproblemene i deler av grunnmuren i bakgården i ett prosjekt. Pussen på gavlveggen må fjernes, og ødelagte mursteiner skal erstattes. Dette er dessverre et arbeid som må gjentas med jevnlige mellomrom. Uansett hvor grundig arbeid som gjøres i 2024, er videre forfall uunngåelig på grunn av mangeårig feilbehandling.

Gavlveggen ble utbedret etter reklamasjon først i 2015 og deretter i 2019. Styret har reklamert på arbeidet i 2019, men reklamasjonen ble avvist. Styret har vurdert mulighetene for å søke erstatning, og konkludert med at sameiet har en tvilsom sak, dels på grunn av foreldelse og dels på grunn av komplisert årsaksgrunnlag. Arbeidet med et mulig erstatningskrav er avsluttet.

Øvrig vedlikehold

I perioden mai 2024 til mai 2025 er det gjennomført vedlikehold av sikkerhetsporten og den blå kjøreporten. Det er også gjennomført reparasjon av heisen. Heisen i Fredensborgveien 6 er en enkel løfteanordning som ikke tåler hardhendt bruk, ikke tåler særlig belastning, og har stor risiko for stans hvis noen hindrer døren i å lukke. Det er også gjennomført løpende vedlikehold og kontroller av vanntåkeanlegget, brannvarslingsanlegget og nødlysanlegget.

Skadedyr og søppel

Fredensborgveien 6 har et grunnleggende problem med rotter, i likhet med andre eldre bygårder i Oslo sentrum. Rottebestanden i Fredensborgveien 6 holdes i sjakk ved hjelp av et godt samarbeid med eksternt skadedyrfirma, Anticimex, som tømmer feller, sprøyter hulrom og ganger og overvåker utviklingen i rottebestanden.

Bakgården i Fredensborgveien 6 forsøples stadig vekk av at beboere setter igjen alt fra utrangerte møbler og kasserte bygningsmaterialer til tomgods og ødelagte hvitevarer i eller i nærheten av søppelskapene, i stedet for å ta turen til en gjenbrukstasjon. I tillegg flyter det over i kassene for papp og papir, fordi for få beboere tar seg bryet med å brette eller tråkke sammen pappkasser. Styret følger opp forsøplingen, og sender krav til seksjonseiere om fjerning av hensatte gjenstander, forutsatt at det er mulig å finne ut hvem som har forsøplet.

Alle som bor i Fredensborgveien 6 og nabosameiet Fredensborgveien 4 kan bidra til å holde rottene unna ved å hindre dem tilgang til mat. Metodene er enkle: Kaste matavfall i lukkede poser, aldri sette igjen matrester i bakgården, lukke søppelskapene og ikke sette ut søppel, møbler eller andre gjenstander som kan gi rottene gjemmesteder.

Sikkerhet og brannsikkerhet

Portene i Fredensborgveien 6 er sameiets største sikkerhetsproblem. Alle som kjenner gården vet at den gamle, vernede blå kjøreporten står åpen oftere enn den er lukket, og at det har vært jevnlige problemer med sikkerhetsporten.

Vedtektene og Husordensreglene inneholder egne bestemmelser om sikkerhet. Alle beboere i sameiet kan bidra til å øke sikkerheten ved å følge reglene. Det enkleste tiltaket er alltid å låse dører og porter bak seg på vei inn og ut av bygget. Seksjonseiere som leier ut har ansvar for å sørge for at leietagere følger reglene.

Rydding og vedlikehold av utearealer

Nabosameiene Fredensborgveien 6 og Fredensborgveien 4 har gjensidig bruksrett til hverandres bakgårdsareal, og felles vedlikeholdsplikt for bakgården og portrommet. Med virkning fra februar i 2024 fordelte Fredensborgveien 4 og Fredensborgveien 6 løpende vedlikehold slik at sameiene har ansvaret for søppelrydding og gressklipping annethvert år. I 2024 hadde Fredensborgveien 6 ansvar for å klippe gresset, mens Fredensborgveien 4 skulle rydde søppel. I 2025 var planen å bytte. Styret i Fredensborgveien 6 har konkludert med at samarbeidet, som er basert på at styremedlemmer jobber i bakgården, ikke fungerer. Styret arbeider for tiden med å finne andre løsninger.

Leverandører

Sameiet Fredensborgveien 6 har ingen ansatte. Styret består av tillitsvalgte. Sameiet kjøper alle nødvendige tjenester fra eksterne leverandører. Aktiv oppfølgning av avtaler og leveranser er en viktig oppgave for styret, både for å sikre at sameiet får de tjenestene vi betaler for, og for å kontrollere at kvaliteten står i forhold til prisen.

Sameiet har ikke vaktmester. Bakgrunnen er at det har vist seg vanskelig å finne en vaktmester som leverer verdi for pengene. Styret har i stedet inngått avtaler med spesialiserte leverandører, som dels leverer fast service og kontroll av skadedyr, heis, vanntåkeanlegg samt brannalarm- og nødlysanlegg, og dels kan tilkalles ved behov, for eksempel når det er problemer med låser, callinganlegg og elektrisk anlegg. Sameiet har også faste tjenester som renhold fra Østlandske Eiendomstjenester, vintertjenester fra Vaktmesterkompaniet, kontroll av vanntåkeanlegget fra Vanntåke AS og mobilt vakthold fra GSS. Avtalen med GSS gir mulighet til å tilkalle vekter i akutte situasjoner, for eksempel når politiet ikke har kapasitet til å rykke ut ved innbrudd og tyverier.

I perioden mai 2024 til mai 2025 har det kun skjedd èn endring på listen over sameiets leverandører. Med virkning fra 1.oktober 2024 skiftet sameiet forretningsfører fra PHM, tidligere Sefbo, til Agio. Både skiftet av forretningsfører og tiden frem til skiftet har vært arbeidskrevende for styret, og for sameiets nye forretningsfører Agio. Eksempler på problemer med PHM har vært treg bokføring, sen klarering av innkomne fakturaer, brudd på rutiner, og lang svartid.

Styret

Det er gjennomført seks styremøter i perioden. Samarbeidet i styret er godt, og varamedlem Gregar Ryen Løver har bidratt mer enn man kan forvente av varamedlemmer. Styret består kun av to styremedlemmer samt styreleder. Kun ett av styrets medlemmer bor i gården i Fredensborgveien 6. Det er ikke bærekraftig. Styret bør for det første ha tre medlemmer i tillegg til styreleder, og for det andre bør minst to av styremedlemmene bo i gården. Dette er nødvendig blant annet for å kunne fordele arbeidet med befaringer, prosjekter, løpende vedlikehold og oppfølgning av leverandører.

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 viser et driftsoverskudd på 49 216 kroner, og et årsresultat på 30 505 kroner etter netto finanskostnader. Plussresultatet er blant annet en følge av at deler av arbeidene med utbedring av vannskader i 6D ble utført og fakturert tidlig i 2025, i stedet for sent i 2024, som planlagt.

Sameiet hadde en langsiktig gjeld på 295 274 kroner per 31.12.2024, etter nedbetaling av 10 045 kroner i løpet av året. Sameiet betalte 20 088 kroner i renter på gjeld i 2024. Sameiet hadde 1377 kroner i finansinntekt, slik at netto finanskostnader ble 18 711 kroner i 2024. Sameiets långiver DNB har nylig økt renten på sameiets lån til 7,25 prosent. Styret vil undersøke muligheten for refinansiering.

Videre utvikling i sameiets gjeld og finanskostnader avhenger av om årsmøtet fornyer vedtaket som gjelder finansiering av murarbeidene som skal utføres i 2025 - 2026. (Se punkt 4. Styrets forslag)

Grunnlaget for regnskapet for 2024 er i det vesentlige levert av sameiets tidligere forretningsfører PHM. Regnskapet for 2023 er klippet inn i samme dokument som regnskapet for 2024, men ikke presentert samlet. I regnskapet for 2023 har PHM tatt inn budsjettall. Styret ber årsmøtet se bort fra budsjettallene, de stemmer ikke med budsjettet som ble utarbeidet av styret.

Sameiets leverandører økte sine priser i takt med prisstigningen for øvrig i perioden, de fleste med virkning fra januar 2025. Felleskostnadene i Fredensborgveien 6 ble også økt i tråd med prisveksten med virkning fra og med januar 2025, i henhold til vedtak på årsmøtet i 2016. Utover dette har styret ikke sett grunn til å foreslå økte felleskostnader, men vurderer behovet fortløpende. Hvis styret anser at det er nødvendig å øke felleskostnadene, blir det innkalt til ekstraordinært årsmøte for å behandle saken.

Opplysninger i henhold til regnskapslovens bestemmelser

Virksomhetens art: Sameiet Fredensborgveien 6, Organisasjonsnummer 914812402, er et eierseksjonssameie med 18 boligseksjoner og har adressen Fredensborgveien 6, 0177 Oslo. Sameiets bygningsmasse består av en bygård fra 1863, modernisert i 2014.

Likestilling: Styret består av styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem. Styreleder og et av styremedlemmene er kvinner. Et av styremedlemmene samt styrets varamedlem er menn. Styret anser at styresammensetningen borger for at sameiets virksomhet drives i tråd med alminnelige prinsipper om likestilling.

Arbeidsmiljø: Arbeidsmiljøet i styret er tilfredsstillende, styrets arbeidsbelastning tatt i betraktning. Sameiet Fredensborgveien 6 har ingen ansatte. Sameiets driftstjenester kjøpes inn fra eksterne leverandører.

Ytre miljø: Sameiet Fredensborgveien 6 forurenser ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig for boligsameier av Sameiet Fredensborgveien 6's størrelse og karakter.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter: Sameiet Fredensborgveien 6 er ikke involvert i forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Fortsatt drift: Se punkt om økonomi over. Styret legger til grunn at sameiet har forutsetning for fortsatt drift.

Oslo, 28.april 2025

Cecilie Norland/sign
Styreleder

Kevin Kristoffer Brandsrød/sign
Styremedlem

Victoria Røed Weinberger Torjussen/sign
Styremedlem

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

271 Årsregnskap 2024

Signert av følgende

Signatur 1

bankID SIGNERT 30.04.2025
Norland, Cecilie

Signatur 2

bankID SIGNERT 01.05.2025
Brandsrød, Kevin Kr

Signatur 3

bankID SIGNERT 01.05.2025
Torjussen, Victoria Reed Weig...

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

271 - Sameiet Fredensborgveien 6

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024
Driftsinntekter		
Innkrevde felleskostnader	1	889 175
Sum innkrevde felleskostnader		**889 175**
Driftskostnader		
Styrehonorar		105 000
Personalkostnader	2	14 805
Vedlikehold og reparasjoner	3	138 199
Kabel-TV/Internett		87 432
Renhold		52 500
Energi og brensel		24 376
Andre driftskostnader	4	107 202
Forretningsførerhonorar		30 540
Konsulenthonorar		9 288
Forsikring		37 038
Kommunale avgifter		233 580
Sum driftskostnader		**839 959**
DRIFTSRESULTAT		**49 216**
Finansinntekter og -kostnader		
Finansinntekter		1 377
Finanskostnader		20 088
Netto finansposter		**-18 711**
ÅRSRESULTAT		**30 505**
Overføringer		
Til annen egenkapital		30 505
SUM OVERFØRINGER		**30 505**

271 - Sameiet Fredensborgveien 6

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		51 494
Andre kortsiktige fordringer		18 743
Sum fordringer		70 237
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	295 202
Sum omløpsmidler		**365 440**
SUM EIENDELER		**365 440**
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Annen egenkapital	6,7	-40 215
Sum egenkapital		**-40 215**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	295 274
Sum langsiktig gjeld		**295 274**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		105 707
Annen kortsiktig gjeld		4 673
Sum kortsiktig gjeld		**110 380**
Sum gjeld		**405 654**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**365 440**

Balanse pr. 31.12.2024

TROMSØ, 31.12.2024
271 - Sameiet Fredensborgveien 6

Cecilie Norland Styrets leder	Victoria Torjussen Styremedlem
Gregar Ryen Løver Styremedlem	Kevin Kristoffer Brandsrød Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifte

Det har vært gjennomført 2 eierskifter i regnskapsåret.

Leverandørgjeld og kortsiktige fordringer

Agio Forvaltning overtok forretningsførselen 01.10.2024. I den forbindelse er det mangle på dokumentasjon på leverandørgjeld og kortsiktige fordringer fra tidligere forretningsfører. Det vil jobbes med å innhente manglende informasjon i 2025.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	732 888
Fibernett	91 800
Vedlikehold	50 832
Andre inntekter	13 655
Sum Innkrevde felleskostnader	**889 175**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	105 000
Styrehonorar	**105 000**
Arbeidsgiveravgift	14 805
Personalkostnader	**14 805**
Sum Personalkostnader	**119 805**

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	55 516
VVS	15 625
Elektro	14 998
Heiskostnader	18 491
Brannanlegg	-4 069
Leie vaktmester	37 148
Ventilasjonsanlegg	489
Sum Vedlikehold	**138 199**

Note 4 Andre driftskostnader

	2024
Vakthold- og alarmtjenester	18 394
Alarm Brann og redning	1 934
Skadedyrskontroll	27 309
Kostnader dugnad	4 839
Vakttjenester	35 438
Øreavrunding	-81
Bankgebyrer	3 842
Andre kostnader	15 529
Sum Andre driftskostnader	**107 202**

Note 5 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto	295 202
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**295 202**

271 - Sameiet Fredensborgveien 6

Note 6 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	**70 720**	**70 720**
Årets resultat	-30 505	-30 505
Egenkapital 31.12.	**40 214**	**40 215**

Note 7 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler 01.01.	234 600	269 431
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	30 505	-23 471
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-10 045	-11 360
Årets endring i disponible midler	**20 460**	**-34 831**
Disponible midler 31.12	**255 060**	**234 600**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	365 440	443 583
Kortsiktig gjeld	110 380	208 982
Disponible midler	**255 060**	**234 600**

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån DNB 1213.80.84785

Renter 31.12.: 7,25%, løper til 2039	
Opprinnelig	680 000
Nedbetalt tidligere	374 680
Nedbetalt i år	10 045
Sum	295 274
Sum Gjeld til kredittinstitusjoner	**295 274**

Årsregnskap for 271 - Sameiet Fredensborgveien 6 Organisasjonsnr: 914812402

Sameiet Fredensborgveien 6

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Fredensborgveien 6 Org.nr. 914812402
Utarbeidet av Sefbo Forvaltning AS

Sameiet Fredensborgveien 6

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Fellesinntekter		728 892	706 494	728 856	783 559
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		91 800	86 184	91 786	96 849
Andre inntekter	1	12 944	0	13 000	25 000
Sum inntekter		**833 636**	**792 678**	**833 642**	**905 408**
Kostnader					
Varekjøp		1 414	0	0	0
Lønn	2	131 215	165 445	119 805	130 000
Kommunale avgifter		133 318	112 782	140 373	159 982
Strøm og varme	3	44 098	39 369	44 043	33 000
TV og bredbånd		97 316	86 454	92 074	96 849
Andre driftskostnader	4	172 803	60 071	92 813	112 617
Vaktmester og renhold		52 500	59 375	76 517	46 156
Reparasjon og vedlikehold	5	76 128	79 222	132 573	150 000
Forretningsførsel og honorarer		92 436	45 607	55 236	95 807
Forsikring		34 875	32 001	34 400	32 311
Andre kostnader	6	4 463	3 863	4 505	2 000
Sum kostnader		**840 566**	**684 189**	**792 339**	**858 722**
Driftsresultat		**-6 930**	**108 489**	**41 303**	**46 686**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		3 109	347	0	0
Finanskostnader		19 650	14 364	18 357	26 000
Sum finans	7	**-16 541**	**-14 017**	**-18 357**	**-26 000**
Resultat		**-23 471**	**94 472**	**22 946**	**20 686**

Sameiet Fredensborgveien 6

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		32 008	6 240
Andre fordringer		4 000	4 000
Forskuddsbetalte kostnader		5 875	22 826
Sum fordringer	**8**	**41 883**	**33 066**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**401 700**	**276 957**
Sum omløpsmidler		**443 583**	**310 022**
Sum eiendeler		**443 583**	**310 022**

Sameiet Fredensborgveien 6

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-47 249	-229 862
Årets resultat		-23 471	182 613
Sum egenkapital	**9**	**-70 720**	**-47 249**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		305 320	316 680
Sum langsiktig gjeld		**305 320**	**316 680**
Leverandørgjeld		33 470	12 271
Kortsiktig gjeld til det offentlige		37 915	3 205
Forskudd fra kunder		41 226	18 898
Skyldige lønnskostnader		93 300	2 500
Påløpte renter		1 815	1 617
Påløpte kostnader		0	2 100
Annen kortsiktig gjeld		1 256	100
Sum kortsiktig gjeld	**10**	**208 982**	**40 591**
Sum egenkapital og gjeld		**443 583**	**310 022**

OSLO,
Sameiet Fredensborgveien 6

Cecilie Norland	Kevin Kristoffer Brandsrø	Victoria Røed Weinberger Torjussen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Fredensborgveien 6

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Refusjoner Fredensborgveien 4	12 944	0	13 000	25 000
Sum andre inntekter	**12 944**	**0**	**13 000**	**25 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	0	140 000	105 000	111 670
NN	0	5 000	0	0
Godtgjørelse til styre	115 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	16 215	20 445	14 805	18 330
Sum lønnskostnader	**131 215**	**165 445**	**119 805**	**130 000**

Note 3 Strøm og varme

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm	44 098	39 369	44 043	33 000
Sum strøm og varme	**44 098**	**39 369**	**44 043**	**33 000**

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyr sanering	31 823	0	10 182	27 311
Brannsentral	35 105	2 771	8 313	34 002
Vakthold	70 659	56 700	60 387	50 812
Div driftskostnader	266	600	13 931	281
Vintertjenester	34 950	0	0	211
Sum andre kostnader	**172 803**	**60 071**	**92 813**	**112 617**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygning	29 375	26 375	80 000	150 000
Vedlikehold elektro	2 356	0	0	0
Vedlikehold låssystem	5 736	14 768	17 573	0
Vedlikehold ventilasjon	1 505	0	0	0
Vedlikehold heis	31 348	26 541	35 000	0
Vedlikehold	0	11 539	0	0
Garasjeport/inngangsdører	5 809	0	0	0
Sum vedlikehold	**76 128**	**79 222**	**132 573**	**150 000**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Datakostnader	0	1 350	0	0
Øreavrunding	0	0	0	0
Bank	3 133	2 513	4 505	2 000
Annen kostnad,	1 331	0	0	0
Sum andre kostnader	**4 463**	**3 863**	**4 505**	**2 000**

Note 7 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	284	2 337	0	0
Annen renteinntekt 1	0	110	0	0
Renter og purregebyr kunder	2 825	-2 100	0	0
Sum finansinntekter	**3 109**	**347**	**0**	**0**
Rentekostnad, ikke	0	14 364	0	0
Annen rentekostnad	19 650	0	18 357	26 000
Sum finanskostnader	**19 650**	**14 364**	**18 357**	**26 000**
Sum finans	**-16 541**	**-14 017**	**-18 357**	**-26 000**

Note 8 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	-9 218	-12 658
Forskudd kunder	41 226	18 898
Sum kundefordringer	**32 008**	**6 240**
Andre kortsiktige fordringer	4 000	4 000
Sum andre kortsiktige fordringer	**4 000**	**4 000**
Forskuddsbetaling til	0	5 936
NN	0	10 058
NN	0	1 331
Forskuddsbetalt forsikring	5 875	5 501
Sum andre fordringer	**5 875**	**22 826**
Sum fordringer	**41 883**	**33 066**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	-47 248	-141 720
Årets resultat	-23 471	94 472
Egenkapital 31.12	**-70 719**	**-47 248**

Note 10 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Leverandørgjeld	33 470	12 271
Forskuddstrekk	21 700	2 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	16 215	705
Forskudd fra kunder	41 226	18 898
Skyldig lønn	93 300	2 500
Påløpt rente	1 815	1 517
Annen påløpt kostnad	0	2 100
Annen kortsiktig gjeld	1 156	0
NN	100	100
Sum annen kortsiktig gjeld	**208 982**	**40 591**

Sameiet Fredensborgveien 6

Ekstraordinært årsmøte 28.oktober 2025

Forslag fra styret

2. Murarbeider 2025 og 2026

2.a. Oversikt over murprosjektet

Murprosjektet består av et stort og to mindre prosjekter, som etter planen gjennomføres samtidig våren og sommeren 2026.

Gavlveggen i Fredensborgveien 6 B, C og D har betydelige mangler og skader. Veggens tilstand fører til at murstein og murpuss faller ned i bakgården hos naboen i Fredensborgveien 8. Gavlveggen er dermed en sikkerhetsrisiko. Det store prosjektet gjelder utbedring av mangler og skader i gavlveggen.

De mindre prosjektene gjelder utbedring av fuktproblemer i grunnmuren mot bakgården i nummer 6, og fjerning av installasjoner som medfører kontinuerlig slitasje på gavlveggen. Installasjonene befinner seg i bakgården i nummer 8. Grunnen til at de fjernes i regi av Sameiet Fredensborgveien 6, er at det kun er nummer 6 som har interesse av at de fjernes. Det er ingen som vet hvem som stod for installasjonene, eller når de ble etablert. Dermed er det ikke grunnlag for kostnadsdeling eller erstatningskrav.

Alle de tre prosjektene er nødvendige, og det er regningsvarende for sameiet å kombinere dem i et oppdrag for èn entreprenør. Det faglige grunnlaget for prosjektene er undersøkelser utført av OPAK på oppdrag fra sameiet, dels i 2023 og dels sommeren 2025. OPAK undersøkte blant annet gavlveggen både fra utsiden og fra innsiden, for å klarlegge årsaker til at det falt ut murstein og murpuss, og for å anbefale tiltak.

Murprosjektet ble behandlet både på årsmøtet i 2024 og årsmøtet i 2025. For nærmere informasjon om prosjektets bakgrunn, se punkt 4 i vedlagte kopi av styrets forslag til det ordinære årsmøtet 19.mai i år.

2.b. Alternative løsninger for gavlveggen, med budsjett for hele prosjektet

I tråd med vedtaket på årsmøtet 19.mai i år, har OPAK gjennomført en tilbudsprosess på vegne av sameiet. OPAK er engasjert som byggherrens representant og rådgiver i prosjektet. Tilbudsinnbydelsen gjelder en hovedentreprise med NS8410 som kontraktstandard. I tillegg til å utføre arbeidet skal den entreprenøren som velges stå for nødvendige søknader til Plan og bygningsetaten i Oslo kommune.

Tilbyderne ble bedt om å beskrive og prissette to alternativer for utbedring av gavlveggen. Alternativ 1 er utbedring av dagens vegg. Alternativ 2 er utvendig isolering av veggen. Det er kommet inn fire tilbud. OPAK har kvalitetsikret samtlige, og anbefalt tilbud C. Videre beskrivelse i dette dokumentet er basert på tilbud C.

Alternativ 1: Utbedring av dagens vegg innebærer å fjerne overflatebehandlingen og skifte ut alle ødelagte mursteiner. Ulempen med alternativ 1 er at utbedringen av dagens vegg ikke eliminerer manglene på varig basis, men tvert i mot forutsetter jevnlig utskiftning av ødelagte mursteiner i byggets videre levetid. OPAK anslår at sameiet bør budsjettere med 35 000 kroner per år til kontroll og dokumentasjon av veggen, og i tillegg sette av 25 000 kroner per år for å spare til nødvendige reparasjoner. Det betyr en årlig vedlikeholdsavsetning øremerket gavlveggen på 60 000 kroner inkludert mva, i dagens kroneverdi. Beløpet må justeres for pristigning hvert år. Fordelene med alternativ 1 er at kostnadene ved prosjektet blir 467 500 kroner inkludert mva lavere enn alternativ 2, og at søknadsprosessen mot Byantikvaren blir enklere. Byantikvaren legger vekt på fasadens utseende, og søknad om en utbedring av dagens vegg vil trolig bli godkjent.

Alternativ 2: Utvendig isolering innebærer å isolere veggen utenfra etter en nærmere definert metode. OPAK anbefaler dette alternativet som det beste rent byggteknisk. Fordelen med alternativet er at det er en mer varig løsning enn utbedring; med utvendig isolering krever gavlveggen i utgangspunktet bare vanlig vedlikehold i årene fremover. Ulempene er at utvendig isolering koster 467 500 kroner inkludert mva mer enn alternativ 1, og at isolering vil endre veggens utseende. Det gjør søknadsprosessen mot Byantikvaren tyngre enn alternativ 1. En søknad vil kreve bistand fra arkitekt, og sameiet er ikke garantert at Byantikvaren vil godkjenne utvendig isolering. OPAK kan bistå med arkitekt og søknad hvis det ekstraordinære årsmøtet velger alternativ 2.

Budsjett, murprosjektet, Tilbud C	Alternativ 1: Utbedring av veggen	Alternativ 2: Utvendig isolering av veggen
Arbeid gavl, grunnmur og bakgård FBVN8	948 688	948 688
Honorar til OPAK i byggeperioden	105 600	105 600
Alternativ 2: Utvendig isolering		467 500
Tileggsarbeid, notat BYA og budsjett	17 600	17 600
Sum tilbud C	**1 071 888**	**1 539 388**
Eksisterende lån	290 000	290 000
Sum tilbud C og innløsning av lån	**1 361 888**	**1 829 388**
Avvik mot tidligere vedtatt låneramme på 750 000 kroner	611 888	1 079 388
Årlig vedlikeholdsavsetning gavlvegg	60 000	

2.c. Valg av alternativ og låneramme for prosjektet

Styret vil under tvil anbefale alternativ 2: Utvendig isolering, til tross for ulempene. Grunnen til anbefalingen er dels at OPAK vurderer denne løsningen som den beste rent byggteknisk, og dels at kommende styrer i sameiet unngår å ha gavlveggen som et evig prosjekt med permanent sikkerhetsrisiko for beboerne i Fredensborgveien 8. Økonomisk er alternativ 2: Utvendig isolering 467 500 kroner dyrere i første omgang. Etter 10 års avsetninger a' 60 000 kroner er kostnadsforskjellen og rentekostnadene grovt sett dekket inn, forutsatt at kostnadene ved vanlig vedlikehold av gavlveggen er begrenset de første 10 årene.

I tråd med tidligere årsmøtevedtak skal kostnadene ved murprosjektet dekkes ved låneopptak. I forbindelse med nytt låneopptak innløses det lånet sameiet har i dag. Lånet

er i dag på 290 000 kroner. Styret anbefaler at det ekstraordinære årsmøtet vedtar en låneramme som ligger noe høyere enn tilbudsprisen for henholdsvis alternativ 1: Utbedring av dagens vegg og alternativ 2: Utvendig isolering av veggen. Hensikten er å ha en margin for uforutsette utgifter.

Forslag til vedtak:

Det ekstraordinære årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 6 28.oktober 2025 legger tilbud C, med alternativ 2: Utvendig isolering, til grunn for arbeidene med murprosjektet, slik prosjektet er beskrevet i punkt 2.a. og 2.b. I styrets forslag til det ekstraordinære årsmøtet. Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med entreprenøren som har levert tilbud C, innen en låneramme på 2 000 000 kroner.

Alternativt forslag til vedtak:

Det ekstraordinære årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 6 28.oktober 2025 legger tilbud C, med alternativ 1: Utbedring av veggen, til grunn for arbeidene med murprosjektet, slik prosjektet er beskrevet i punkt 2.a. og 2.b. I styrets forslag til det ekstraordinære årsmøtet. Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med entreprenøren som har levert tilbud C, innen en låneramme på 1 500 000 kroner.

3. Seksjonseiernes alternativer for nedbetaling av fellesgjeld

3.a. Oversikt over fellesgjeld per seksjon, fordelt etter sameiebrøk

Fellesgjeld per seksjon Alternativ 1: Utbedring av dagens gavlvegg:

H-nummer	Seksjonsnr.	Sameiebrøk	Andel fellesgjeld per seksjon
H102A	1	29	56 494
H101A	2	36	70 130
H101D	3	74	144 156
H101C	4	41	79 870
H101B	5	41	79 870
H201A	6	43	83 766
H204D	7	45	87 662
H203D	8	58	112 987
H202D	9	33	64 286
H201D	10	31	60 390
H301A	11	43	83 766
H304D	12	45	87 662
H303D	13	57	111 039
H302D	14	33	64 286
H301D	15	31	60 390
H402A	16	28	54 545
H401A	17	30	58 442
H401D	18	72	140 260
		770	**1 500 000**

Fellesgjeld per seksjon Alternativ 2: Utvendig isolering av veggen:

H-nummer	Seksjonsnr.	Sameiebrøk	Andel fellesgjeld per seksjon
H102A	1	29	75 325
H101A	2	36	93 506
H101D	3	74	192 208
H101C	4	41	106 494
H101B	5	41	106 494
H201A	6	43	111 688
H204D	7	45	116 883
H203D	8	58	150 649
H202D	9	33	85 714
H201D	10	31	80 519
H301A	11	43	111 688
H304D	12	45	116 883
H303D	13	57	148 052
H302D	14	33	85 714
H301D	15	31	80 519
H402A	16	28	72 727
H401A	17	30	77 922
H401D	18	72	187 013
		770	**2 000 000**

Oversiktene er utarbeidet av styret. Det kan være mindre avvik, sammenlignet med en utregning foretatt av forretningsfører, men oversiktene illustrerer nivået.

3.b. Alternative løsninger for seksjonseierne

Årsmøtet i 2024 vedtok at hver seksjonseier i Fredensborgveien 6 skal kunne velge mellom to alternativer når det gjelder betaling av seksjonens andel av fellesgjelden. Det ene alternativet er å betale inn hele eller deler av seksjonens andel av fellesgjelden. Det andre alternativet er å nedbetale seksjonens andel av renter og avdrag gjennom økte månedlige felleskostnader.

For å gi seksjonseierne et valg, blir løsningen at sameiets totale lån legges inn i en IN-ordning, dvs en individuell nedbetalingsordning. En slik ordning gjør det mulig for hver enkelt seksjonseier å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. IN-ordningen gir mulighet til nedbetaling både når ordningen etableres, og på faste tidspunkter i løpet av lånets løpetid. Ordningen krever ikke at alle seksjonseiere benytter muligheten til individuell nedbetaling. Ordningen åpner for at seksjonseiere som ønsker det, kan betale sin andel av fellesgjeld og renter innbakt i de månedlige felleskostnadene.

Sameiets forretningsfører tilbyr IN-ordning med forsikring. Les mer om dette på https://agioforvaltning.no/2021/04/08/in-ordning/

Når sameiet har fått innvilget lån vil styret be forretningsfører regne ut hva betaling av renter og avdrag på fellesgjeld vil koste for den enkelte seksjon per måned.

Forslag til vedtak

Det ekstraordinære årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 6 28.oktober 2025 bekrefter tidligere vedtak om at det opprettes en IN – ordning med forsikring, for å gi seksjonseiere som ønsker det, muligheten til å nedbetale sin andel av sameiets totale lån, helt eller delvis. Hver seksjonseiers andel beregnes på basis av eierbrøken.

Sameiet Fredensborgveien 6

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 28.oktober 2025 kl.19.00 på Teams.

Lenke til møtet: https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_M2ZlYzY3OTEtYzdjOS00YjhiLWEwZGItMjhmY2U1MmQ5ODNk%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2299c0f064-6599-4dbe-b0fe-b88fb8af6a34%22%2c%22Oid%22%3a%2268a44972-838b-4674-b479-c059cd8ec1fd%22%7d

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
a. Registrering av fremmøtte seksjonseiere og fullmakter
b. Valg av møteleder
c. Godkjennelse av innkallelse og dagsorden
d. Valg av referent og minst en av seksjonseierne til å undertegne protokoll

2. Murarbeider 2025 og 2026
a. Oversikt over prosjektet: Utbedring av gavlveggen mot nr 8, utbedring av grunnmuren i bakgården i nr 6, og fjerning av installasjoner som fører til skader på gavlveggen
b. Presentasjon av alternative løsninger for gavlveggen, med budsjett for hvert alternativ
c. Valg av løsning for gavlveggen og låneramme for hele prosjektet
Forslag med nærmere beskrivelse sendes seksjonseierne senest 24.oktober

3. Seksjonseiernes alternativer for finansiering av murarbeidene
a. Oversikt over gjeld per seksjon, fordelt etter sameiebrøk
b. Presentasjon av alternative løsninger for seksjonseierne; innbetaling av seksjonens andel kombinert med IN-ordning, eller nedbetaling av fellesgjeld og renter på fellesgjeld innbakt i seksjonens månedlige felleskostnader
Forslag med nærmere beskrivelse sendes seksjonseierne senest 24.oktober

4. Suppleringsvalg til styret
a. Valg av et eller to styremedlemmer

5. Orienteringer
a. Byantikvarens syn på oppussing av kjøreporten

Oslo, 22.oktober 2025

Cecilie Norland/sign
Styreleder

Kevin Kristoffer Brandsrød/sign
Styremedlem

Victoria Røed Weinberger/sign
Styremedlem



Boliginformasjon

271 - Sameiet Fredensborgveien 6

Utarbeidet av Agio Forvaltning

22.10.2025

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Bislett Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	36-0405/25
Vår ref.:	BO-2025-271-010
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	22.10.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«36-0405/25»* på andel/seksjon nummer 10 i 271 - Sameiet Fredensborgveien 6 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	271 - Sameiet Fredensborgveien 6
Org.nr.:	914812402
Seksjons-/andelsnr.:	010
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	208/204/010
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Cecilie Norland
Styrets epost:	fredensborgveien6@gmail.com

Boligselskapet er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA med polisenummer 322680.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Fredensborgveien 6D, 0177 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Kongshaug, Petter
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	31
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Vedlikehold	174,65
Fibernett	425,00
Andel felleskostnader	2 517,84
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**3 117,49**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 22.10.2025: kr. 0,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 1213.80.84785
Geldende rente:	6,75 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	11 583,72
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	01.11.2039

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 22.10.2025: **kr. 11 583,72**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	16 143
Andel formue pr. 31.12.2024:	13 958

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

271 Protokoll ordinært årsmøte 2025

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Sameiet Fredensborgveien 6

Protokoll fra årsmøte 19.mai 2025 kl.19.00 på Teams.

Til behandling forelå:

1. Konstituering

a. Registrering av fremmøtte seksjonseiere og fullmakter
   a. 3 seksjonseiere deltok i møtet
   b. 0 seksjonseiere var representert ved fullmakt
   c. Totalt var 3 seksjonseiere representert på årsmøtet.
   I tillegg deltok styreleder Cecilie Norland, styremedlem Kevin Brandsrød og varamedlem til styret Gregar Ryen Løver.

b. Valg av møteleder.
   Vedtak: Styreleder Cecilie Norland ble valgt.

c. Godkjennelse av innkallelse og dagsorden
   Vedtak: Innkallelse og dagsorden ble godkjent.

d. Valg av referent og minst en av seksjonseierne til å undertegne protokoll
   Vedtak: Kevin Brandsrød ble valgt til referent. Stian E Eriksen ble valgt til å undertegne protokollen.

2. Årsberetning 2024

a. Årsberetningen ble sendt seksjonseierne sammen med innkallelse til årsmøtet.
b. Styret svarer på spørsmål til årsberetningen og orienterer om aktuelle saker
   Vedtak: *Årsmøtet i Sameiet FBVN6 tok styrets årsberetning til etterretning.*

3. Årsregnskap 2024 og budsjett 2025

a. Årsregnskapet ble sendt seksjonseierne sammen med innkallelse til årsmøtet.
b. Styret svarer på spørsmål til årsregnskapet
c. Styret orienterer om budsjettet i møtet
   Vedtak: *Årsmøtet i Sameiet FBVN6 godkjente årsregnskapet for 2024 og innvilget styret ansvarsfrihet. Årsmøtet aksepterer at budsjettet ettersendes.*

   Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4. Forslag fra styret

a. Fornyelse av vedtak om prosjekt for håndtering av mangler ved gavlveggen mot Fredensborgveien 8 og utbedring av grunnmuren mot gårdsplassen i Fredensborgveien 6
   Vedtak: *Årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 6 2025 fornyer tidligere årsmøtevedtak om å gjennomføre nødvendig utbedring av gavlveggen mot Fredensborgveien 8, og utbedring av fuktproblemene i deler av grunnmuren i bakgården. Arbeidene gjennomføres som et samlet prosjekt, og følger OPAKs anbefaling. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og velge leverandør, med bistand fra OPAK i hele prosessen.*

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

b. Kostnadsanslag og forslag til finansiering av murarbeidene
Vedtak: *Årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 6 2025 fornyer tidligere vedtak om å finansiere nødvendig utbedring av gavlveggen mot Fredensborgveien 8 samt fuktsikring av grunnmuren i bakgården ved å oppta lån i DNB. Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta lån på inntil* 1 045 274 kroner, *hvorav 750 000 kroner skal gå til å gjennomføre utbedring av gavlveggen samt fuktsikring av grunnmuren, og* 295 274 *kroner skal gå til innfrielse av det lånet sameiet allerede har. Lånet nedbetales over 20 år.*

Hvis kostnadene ved murarbeidene blir lavere enn anslaget på 750 000 kroner, reduseres lånet tilsvarende. Hvis kostnadene overstiger 750 000 kroner, skal styret innkalle til ekstraordinært årsmøte for å behandle saken.

Årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 6 2025 beslutter samtidig at det opprettes en IN –ordning med forsikring, for å gi seksjonseiere som ønsker det, muligheten til å nedbetale sin andel av sameiets totale lån, helt eller delvis. Hver seksjonseiers andel beregnes på basis av eierbrøken.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

c. Forslag til styrehonorar for perioden mai 2024 – mai 2025
Vedtak: *Årsmøtet i Sameiet FBVN6 beslutter at styret får et honorar på 110 000 kroner til fordeling for perioden mai 2024 – mai 2025. Ved vurderingen av honorarets størrelse tar årsmøtet blant annet hensyn at styrets arbeid i forbindelse med prosjekter, befaringer og reklamasjoner sparer sameiet for kostnader ved ekstern prosjektbistand og ekstern juridisk bistand. Årsmøtet tar også hensyn til at styret har flere operative oppgaver knyttet til vedlikehold og sikkerhet*

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

d. Forslag til disponering av overskuddet for 2024
Vedtak: *Årsmøtet i Sameiet FBVN6 beslutter at overskuddet på 30 505 kroner for 2024 overføres annen egenkapital*

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5. Forslag fra seksjonseiere
Ingen seksjonseiere sendte inn forslag til behandling på årsmøtet 2025.

6. Valg av tillitsvalgte
a. Valg av styreleder for ett/to år
Vedtak: Cecilie Norland ble enstemmig gjenvalgt som styreleder for ett år.

b. Valg av to styremedlemmer for ett/to år
Vedtak: Kevin Brandsrød og Victoria Torjussen ble enstemmig gjenvalgt som styremedlemmer for ett år.

c. Valg av et eller to varamedlemmer
Vedtak: Andrea Johansen Rue ble enstemmig valgt som varamedlem.

Oslo, 19.mai 2025

Stian E Eriksen	Kevin Brandsrød	Cecilie Norland
Protokollvitne	*Referent*	*Møteleder*

Protokollen signeres elektronisk

Husordensregler for Sameiet Fredensborgveien 6

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 19.august 2015.

Endret på ordinært sameiermøte 15.mars 2016

Innhold:

1. Formål
2. Gjennomgående regler
3. Regler angående sikkerhet
4. Regler angående støy
5. Regler angående dyrehold
6. Regler angående fellesområder
7. Regler angående bruk av leiligheten
8. Regler angående bruk av kjeller og kjellerboder
9. Regler angående avfallshåndtering
10. Brudd på Husordensreglene

1. Formål

1.1. Husordensreglene skal bidra til et godt bomiljø for alle.
1.2. Husordensreglene skal bidra til trygg forvaltning av seksjonseiernes felles verdier.
1.3. Husordensreglene skal bidra til å forhindre og løse de konflikter som kan oppstå når mennesker i ulike livssituasjoner bor tett innpå hverandre.
1.4. Husordensreglene skal bidra til at reaksjonene ved regelbrudd er forutsigelige og rimelige for alle parter.
1.5. Husordensreglene er konsentrert om de vanligste problemene i sameier, og erstatter ikke behovet for å vise alminnelig hensyn.

2. Gjennomgående regler

2.1. Alle seksjonseiere er forpliktet til å følge alminnelige norske lover og regler, brannforskrifter og regler for sikkerhet og miljø.
2.2. Alle seksjonseiere er forpliktet til å bidra til forsvarlig drift og vedlikehold av bygget, bakgården og tekniske innretninger.
2.3. Alle seksjonseiere har ansvaret for egen leilighet, og er ansvarlig for all bruk av leiligheten. Dette ansvaret omfatter leietageres bruk, uavhengig av hvordan et eventuelt utleieforhold er organisert. Ansvaret inkluderer også leverandører av varer og tjenester.
2.4. Alle seksjonseiere er ansvarlig for egen, leietageres og egne leverandørers bruk av fellesarealer og ferdsel til og fra leiligheten.
2.5. Seksjonseiere vil bli holdt ansvarlig for skader i tråd med vanlige erstatningsregler.
2.6. Den felles e-postlisten for seksjonseiere i FBVN6 skal bare brukes til nødvendig, saklig informasjon av interesse for alle seksjonseiere, ikke til diskusjoner og lignende.

3. Regler angående sikkerhet

3.1. Alle seksjonseiere må bidra til å ivareta sikkerheten i bygget.
3.2. Alle seksjonseiere og deres leietagere, gjester og leverandører er ansvarlige for å sørge for at porten, ytterdørene og kjellerdørene lukkes og låses hver gang noen har gått ut eller inn. Port, ytterdører og kjellerdører skal ikke forlates ulåst.
3.3. Alle seksjonseiere må påse at de ikke slipper inn uvedkommende ved ferdsel gjennom porten, ytterdørene eller kjellerdørene. Ansvaret omfatter også den enkelte seksjonseiers leietagere, gjester og leverandører.
3.4. Alle seksjonseiere er ansvarlige for at de bare benytter porttelefonen til å slippe inn personer de kjenner og kan gå god for.
3.5. Seksjonseiere som mister nøkler har plikt til å melde fra til styret umiddelbart. Ansvaret omfatter også den enkelte seksjonseiers leietagere, gjester og leverandører.
3.6. Seksjonseiere som oppdager hærverk, innbrudd eller skader i fellesarealene, herunder porten, ytterdørene og kjellerdørene, skal melde fra til styrets e-postadresse. I akutte situasjoner, der det er helt nødvendig med rask utrykning, kan seksjonseiere kontakte sameiets vaktselskap. Seksjonseiere som kontakter vaktselskapet for private formål eller for å varsle om alminnelige feil og mangler, må dekke kostnadene ved utrykning.

4. Regler angående støy

4.1. **Alminnelig støy:**
4.1.1. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 08.00 hverdager og søndager, og mellom kl 24.00 og 08.00 fredager og lørdager. Med ro menes at alle naboer skal kunne sove med vinduet åpent uten å bli forstyrret av andres musikk, samtaler, bruk av verktøy, vaskemaskiner og lignende.
4.1.2. Med naboer menes alle som påvirkes av eventuell støy, ikke bare de nærmeste naboene. Dette innebærer blant annet at alle seksjonseiere som har vinduer ut mot gårdsrommet må regnes som naboer.
4.1.3. I perioden mellom kl 08.00 og 23.00 hverdager og søndager, og mellom 24.00 og 08.00 fredag og lørdag, aksepteres vanlige huslyder og moderate festlyder. Se for øvrig 4.2 og 4.3.

4.2. **Oppussing og vedlikehold**
4.2.1. Oppussing og vedlikehold som innebærer støy fra verktøy, er kun tillatt i tidsrommet 08.00 til 20.00 vanlige hverdager, 08.00 til 18.00 fredager, og 10.00 til 18.00 lørdager og søndager.

4.3. **Fester**
4.3.1. Ved fester som innebærer mer enn moderate festlyder, skal det settes opp et godt synlig nabovarsel senest tre dager før festen avholdes. Nabovarsler skal inneholde tydelig informasjon om i hvilken leilighet festen arrangeres, navn på den som holder festen og mobilnummer hvor vedkommende kan kontaktes.
4.3.2. Utsendelse av nabovarsel innebærer ikke at seksjonseiere får dispensasjon for reglene i punkt 4.1. Alminnelig støy

5. Regler angående dyrehold

5.1. Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at dyrene ikke er til ulempe for naboer. Dyreeiere skal ta hensyn til naboer i sameiet.
5.2. Lufting av kjæledyr i gårdsrommet er ikke tillatt.
5.3. Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene umiddelbart.
5.4. Dyreeiere skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.
5.5. Mating av fugler på svalgangene eller i gårdsrommet er ikke tillatt

6. Regler angående fellesområder

6.1. Alle seksjonseiere har rett til å bruke fellesarealene, og alle fellesarealer skal til enhver tid være fritt tilgjengelige for alle seksjonseiere.
6.2. Alle seksjonseiere har ansvar for å bidra til at fellesarealene holdes ryddige. Sameiet har dugnad hver vår og høst.
6.3. Det skal ikke settes ting i gangene eller på svalgangene som kan hindre fremkommeligheten for utrykningspersonell, funksjonshemmede eller leverandører av tjenester eller varer til sameiet eller seksjonseiere.

6.4. Fellesområdene skal ikke brukes til private formål eller oppbevaring.
6.4.1. Barnevogner må oppbevares i egen leilighet.
6.4.2. Sykler skal plasseres i sykkelstativet i bakgården.
6.4.3. Mopeder, scootere og motorsykler skal parkeres i gaten.
6.4.4. Det er ikke tillatt å tørke tøy i fellesarealene.
6.4.5. Området rundt inngangsdøren til den enkelte leilighet regnes som fellesområde. Det er ikke tillatt å sette ut lykter, skostativ, planter eller lignende. Det er ikke tillatt å henge opp private bilder og lignende.
6.4.6. Det er ikke tillatt å sette søppelposer eller annet søppel utenfor egen leilighet, i oppgangene for øvrig eller på svalgangene.

6.5. Røyking og bruk av bart lys er ikke tillatt innendørs i fellesområdene.
6.5.1. Røyking er ikke tillatt ute på svalgangene i oppgang D.

6.6. Det er ikke tillatt å legge igjen søppel, sigarettsneiper, snusposer, reklame eller annet som forsøpler fellesområdene.
6.7. Montering av markise eller andre permanente innretninger krever godkjennelse fra styret. Søknad sendes styrets e-postadresse.
6.8. All plassering av gjenstander på utsiden av rekkverket på svalgangene eller de franske balkongene er forbudt. Forbudet gjelder både midlertidig og permanent plassering.
6.9. Bruk av privat grill er ikke tillatt i fellesområdene, verken utendørs eller innendørs. Alle seksjonseiere og deres leietagere har rett til å benytte felles grill i gårdsrommet. Brukerne må selv rengjøre og rydde snarest mulig.
6.10. Risting og banking av tepper og lignende skal ikke foregå ut av vinduer, over rekkverket på svalgangene, eller over rekkverket på de franske balkongene.

7. Regler angående bruk av leiligheten

7.1. Oppussing av leiligheter skal skje i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Ved oppussing av bad/våtrom og endringer av VVS-anlegg og/eller elektriske installasjoner, skal det kun brukes autorisert leverandør.
7.2. Næringsvirksomhet som innebærer støy, lukt, kundetrafikk eller annen belastning er ikke tillatt. Eiere som ønsker å drive annen næringsvirksomhet enn det som kan drives fra et enkelt hjemmekontor, må eventuelt søke styret.
7.3. Bruk av leiligheten som skader andres leiligheter og/eller fellesarealene, medfører erstatningsansvar.

8. Regler angående bruk av kjeller og boder

8.1. Boden skal være låst selv om den ikke er i bruk. Det er eiers ansvar å forsikringsmelde og å utbedre eventuelle skader på egen bod.
8.2. Det er ikke lov å oppbevare potensielt farlige gjenstander i boden, herunder brannfarlige og eksplosive materialer.
8.3. Det er ikke lov å drive næringsvirksomhet i eller utenfor egen bod.
8.4. I boden må det ikke oppbevares mat, søppel eller annen materiale som tiltrekker seg skadedyr.
8.5. Det er ikke tillatt å tørke tøy i kjellerbodene, eller i kjelleren for øvrig.

9. Regler angående avfallshåndtering

9.1. Avfallsskuret skal kun brukes til husholdningsavfall. Papp og papir legges i egne kasser. Det er ikke tillatt å sette igjen brukte gjenstander, glass, metall og lignende. Den enkelte seksjonseier må selv fjerne denne type avfall. Se https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/ for informasjon.
9.2. Søppel må fordeles slik at ingen av søppeldunkene blir så fulle at de ikke kan lukkes. Søppel må ikke plasseres utenfor søppeldunkene, da blir det ikke fjernet av renovasjonsetaten.
9.3. Det er ikke tillatt å kaste flytende væsker eller lignende søppel oppi søppeldunkene. Dette skal håndteres på annen og egnet måte.

10.Brudd på Husordensreglene

10.1. Seksjonseiere kan rapportere brudd på Husordensreglene til styret. Leietagere rapporterer brudd til utleier, som eventuelt sender klagen videre til styret.
10.2. Klager skal alltid sendes skriftlig til styrets e-postadresse. Klageren har rett til å være anonym overfor den som har brutt Husordensreglene, men må oppgi navn til styret.
10.3. Alle klager følges opp overfor seksjonseier, også når klagen gjelder leietageres oppførsel, jf punkt 2.3 og 2.4.
10.4. Første gangs brudd på Husordensreglene fører til en muntlig advarsel fra styret, samt registrering av regelbruddet på eier og seksjonsnummer. Annen gangs brudd på Husordensreglene fører til skriftlig advarsel. Tredje og fjerde gangs brudd på Husordensreglene følges opp i henhold til den til enhver tid gjeldende Lov om Eierseksjoner. Alle advarsler rettes til eier av leiligheten, jf punkt 10.3.

10.5. Ved brudd på Husordensreglene må eier av leiligheten betale for eventuelle utbedrings- og/eller utrykningskostnader.

10.5.1. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at et eller flere styremedlemmer må rykke ut, faktureres en timepris tilsvarende den til enhver tid gjeldende sats for vaktmestertjenester. Timeprisen gjelder for hver påbegynt time, og for hvert styremedlem. Innkomne beløp overføres til sameiets bufferfond.

10.5.2. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at vekter, vaktmester eller leverandører av driftstjenester må rykke ut, må eier betale alle kostnader.

10.5.3. Ved brudd på Husordensreglene som innebærer kostnader ved utbedring eller bortkjøring, må eier betale alle kostnader.

Vedtatt i sameiermøte 9.september 2014
Sist endret i ordinært årsmøte 28.mai 2024

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo og består av 18 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 208 bnr 204, Fredensborgveien 6 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

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

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

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken i henhold til opp- delingsbegjæring, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Utgifter i forbindelse med kollektiv internettavtale fordeles likt mellom seksjonene. Endringen trer i kraft fra og med overgang til ny internettløsning 1.11.2021.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innbygging og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

Dog skal næringseksjoner og samleseksjon bolig ikke belastes for kostnader som kun relaterer seg til drift av hhv. næringseksjoner/samleseksjon bolig.

Dersom sameiet beslutter installasjon av heis, bygging av balkonger eller lignende som kun er relatert til samleseksjon for bolig, skal næringseksjonene ikke belastes for denne merutgiften, ei heller vedlikeholdet.

I forbindelse med eventuell utbygging av loftet, skal ingen av kostnadene i forbindelse med en slik utbygging belastes næringseksjonene.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene

§ 6
SIKKERHET OG BRANNSIKKERHET

Alle seksjonseiere må bidra til å ivareta sikkerheten og brannsikkerheten i bygget.

Alle seksjonseiere har ansvaret for at de selv, deres leietagere, gjester og leverandører sørger for at porten, ytterdørene og kjellerdørene lukkes og låses hver gang noen har gått ut eller inn. Port, ytterdører og kjellerdører skal ikke forlates ulåst.

Alle seksjonseiere må påse at verken de selv, deres leietagere, gjester eller leverandører slipper inn uvedkommende ved ferdsel gjennom porten, ytterdørene eller kjellerdørene.

Alle seksjonseiere er ansvarlige for at de selv, deres leietagere, gjester og leverandører bare benytter porttelefonen til å slippe inn personer de kjenner og kan gå god for.

Seksjonseiere som mister nøkler har plikt til å melde fra til styret umiddelbart. Seksjonseiernes ansvar omfatter også deres leietagere, gjester og leverandører.

Seksjonseiere som oppdager hærverk, innbrudd eller skader i fellesarealene, herunder porten, ytterdørene og kjellerdørene, skal melde fra til styrets e-postadresse. I akutte situasjoner, der det er helt nødvendig med rask utrykning, skal politiet kontaktes.

Hvis politiet ikke kan bistå, kan seksjonseiere kontakte sameiets vaktselskap. Seksjonseiere som kontakter vaktselskapet for private formål eller for å varsle om alminnelige feil og mangler, må dekke kostnadene ved utrykning.

Det påligger eier å sørge for at seksjonen er tilstrekkelig utstyrt og vedlikeholdt med hensyn til brannsikringsutstyr i henhold til de lover og forskrifter som gjelder.

§7
REGISTRERING AV SAMEIERE
SALG - UTLEIE

Ved salg og annen overdragelse av boligseksjon skal ny eier registreres hos forretningsfører ved overtagelse. Ved utleie skal leietager registreres hos forretningsfører senest den dagen leieforholdet starter. Som utleie regnes all utleie av leiligheten, også korttidsutleie direkte eller gjennom plattformer som Airbnb og tilsvarende.

Forretningsfører kan kreve betaling for registrering av ny eier og ny leietager. Betalingen følger forretningsførers gjeldende priser.

Seksjonseiere som leier ut har fullt ansvar for leietageres bruk av boligseksjonen, fellesareal og fellesinstallasjoner.

§ 8
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil fire styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av ett vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

§ 10
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for ett vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt

noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11
OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiermøtet har hver seksjon én stemme.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 12
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Dokumenter til sameiermøter sendes på e-post til de e-postadresser seksjonseiere selv har oppgitt til styret og forretningsfører. Seksjonseiere som ønsker dokumenter til sameiermøter tilsendt i vanlig post, må melde fra om dette til styrets e-post.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 13
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles:
- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller 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 over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
e. samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
f. 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 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

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

§15
REVISJON OG REGNSKAP

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

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn trefjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om bokføring av 19. november 2004 nr. 73.)

§ 16

FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

Vedrørende gebyr til forretningsfører ved salg/overdragelse av seksjon, ref. §6 i vedtektene.

§ 17
MISLIGHOLD

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

§ 18
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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 20
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, dersom ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter.

§ 21
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§22
BAKGÅRDEN

Bakgården er til felles bruk for Fredensborgveien 4 og 6. Det er ikke adgang til å endre dette, oppføre gjerde i tomtegrense, etc. Gjensidig bruksrett vil bli tinglyst som en servitutt på eiendommene. Plassering og bruk av søppelbeholdere er felles for begge eiendommer.
Kostnader skal fordeles med 50 prosent på hvert gårds og bruksnummer.
Vedlikeholdskostnader knyttet til fellesarealet i bakgård, herunder også portrommet, fordeles på eiendommene med 50 prosent på hver.

Eiendommen 208/202//6 har eksklusiv bruksdel til fellesareal foran seksjonen, jf. vedlagte utomhusplan.

§25
VIDEOOVERVÅKNING

Sameiet Fredensborgveien 6 kan ha videoovervåkning av alle fellesarealer, inkludert porten mot gaten og området rundt porten. Installasjon og rutiner for bruk av overvåkningskameraer må følge de til enhver tid gjeldende regler fra Datatilsynet.

§24
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017. nr. 65.

STATSBYGG

NABOVARSEL
NYTT
REGJERINGSKVARTAL

INFORMASJON TIL NABOER OKTOBER 2025

Nedenfor finner dere noen av de viktigste aktivitetene i forhold til synlige og mulig støyende arbeider for oktober 2025.

Fjerning av høye byggeplassgjerder
Denne uken startet arbeidet med å demontere de fire meter høye byggeplassgjerdene langs Akersgata. Området rundt byggene som snart ferdigstilles vil fremover gradvis bli mer tilgjengelig for alle som ferdes i området. Områdene rundt arbeidene som fortsatt pågår i byggetrinn 1 vil være avsperret med vanlige anleggsgjerder som fjernes fortløpende ved ferdigstillelse. Områdene rundt anleggsområdet til C-blokken, Ring 1 og arbeidene med permanent minnested etter 22.juli vil fortsatt være inngjerdet av byggeplassgjerder.

Midlertidig minnested etter 22. juli
I forbindelse med sluttføring av arbeidene i Akersgata, vil midlertidig minnested etter 22.juli tidvis være stengt for besøkende.

Ferdigstillelse byggetrinn 1
Byggetrinn 1 i Prosjekt nytt regjeringskvartal ferdigstilles i løpet av året, og i første kvartal 2026 starter innflyttingen av departementene i Høyblokken, A-blokken og D-blokken.

C-blokken
C-blokken er en del av byggetrinn 2 i prosjekt nytt regjeringskvartal. Grunnarbeidene med pigging inne på anleggsområdet til C-blokken er nå ferdigstilt, og det kan forventes mindre støyende arbeider fra denne delen av byggeplassen fremover.

Ring 1 (Statens vegvesen)
For nærmere informasjon om arbeidene med Ring 1, se Statens vegvesen sine hjemmesider for prosjektet:
Ring 1-oppgraderingen Hammersborgtunnelen og Vaterlandstunnelen | Statens vegvesen

Annet
Byggeprosjektet som pågår i Grubbegata 4-6 har behov for å holde Grubbebakken stengt grunnet arbeider med fasaden. Grubbebakken blir dermed stengt til og med uke 44.

Aktiviteter i oktober
22. JULI-SENTERET
Det bygges nye lokaler for 22. juli-senteret. Nybygget er i sluttfasen og jobber med ferdigstillelse av lokalene.

- Innvendige arbeider
- Ingen støyende aktiviteter

D-BLOKKEN
D-blokken blir den største bygningen i det nye regjeringskvartalet med et areal på hele 29.000 m² og vil i fremtiden huse Statsministerens kontor, Utenriksdepartementet og Kultur- og likestillingsdepartementet.

- Innvendige arbeider og testing
- Lyd fra testing av brannalarm og talevarsling kan høres utenfor byggeplassen
- Oppstart prøvedrift

INFORMASJONSSENTER
Informasjonssenteret for prosjekt nytt regjeringskvartal ligger i krysset Akersgata/Teatergata.

Åpningstid:
Onsdager kl. 12.00 – 16.00.

Velkommen innom!

A-BLOKKEN.

Statsbygg



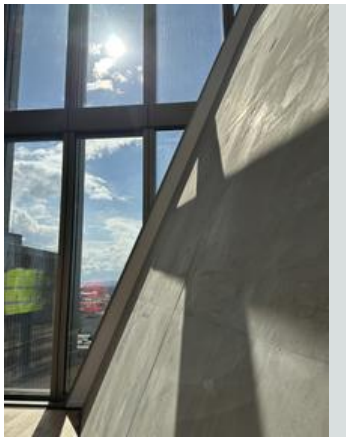
STATSBYGG

A-BLOKKEN
A-blokken vil bli på 17.300 m² fordelt på 11 etasjer, og er planlagt å huse Nærings- og fiskeridepartementet og Klima- og miljødepartementet. I tillegg skal Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet flytte inn i både A-blokken og Høyblokken.

- Innvendige arbeider og testing
- Arbeider på fasaden på kveldstid
- Vask av fasaden
- Oppstart prøvedrift
- Det er ikke planlagt noen støyende aktiviteter
- Arbeidstid for arbeider med A-blokken:
  - hverdager kl. 07:00–19:00
  - lørdag kl. 07:00-14:00/15:00

C-BLOKKEN
C-blokken skal bestå av 11. etasjer og har et areal på hele 21.600 m². Arbeids- og inkluderingsdepartementet, Helse- og omsorgsdepartementet, Kunnskapsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet skal flytte inn i C-blokken når den står ferdig.

- Betongarbeider
- Demontering av wirestrekk med belysning mellom Høyesterett og G-blokken
- Montering av tårnkran med bruk av mobilkran i krysset Grubbegata/Høyesteretts plass:
  - Stengt for gjennomkjøring mellom Grubbegata og Høyesteretts plass 6.-10. oktober.
  - For tilkomst til Høyesteretts plass benyttes innkjøring fra Akersgata.
  - Fortau langs Grubbegata og foran Høyesterett holdes åpent.
- Arbeider med utbedring av taket til Møllergata 15
- Arbeidstid for arbeider med C-blokken:
  - mandag-torsdag kl. 07:00-19:00
  - fredag kl. 07:00-16:00
  - lørdag kl. 07:00-15:30



A-BLOKKEN.

Statsbygg

HØYBLOKKEN
Høyblokken er ferdig rehabilitert. Bygget er ført tilbake til proporsjonene fra byggeåret 1958. Høyblokken skal huse Justis- og beredskapsdepartementet. I tillegg skal Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet flytte inn i både Høyblokken og A-blokken.

- Prøvedrift

BYROM, SIKRING OG INFRASTUKTUR
Byrom, sikring og infrastruktur omfatter etablering av gate- og bymiljøet rundt Regjeringskvartalet med sikringsanlegg (perimetersikring inkludert bevegelige veisperrer), tekniske anlegg og infrastruktur.

Arbeidstider
- Mandag-torsdag kl. 07:00-18:00
- Fredag kl. 07:00-17:00

Møllergata sør
- Gravearbeider for vann og avløp
- Etablering av infrastruktur og vannkummer
- Støpe- og betongarbeider

STATSBYGG

Johan Nygaardsvolds plass
(fra 22. juli-senteret og nordover)
- Legging av bygulv og infrastruktur
- Betongarbeider
- Planting

Akersgata
- Avretting og klargjøring for asfaltering
- Etablering av varmekabler enkelte områder
- Fresing av asfalt og asfaltering
- Planting

Hospitalsgata (på innsiden av byggegjerdet)
- Oppfylling av masser
- Asfaltering

GENERELT GJELDER

Ved gjennomføring av sterkt støyende arbeider vil tiltak i støydispensasjon følges. Sterkt støyende arbeider vil kunne forekomme mellom kl. 07:00 og 23:00, lørdager kl. 07:00-19:00. Fast pause kl. 11:00-12:00 og 15:30-16:30.

TILTAK I FORBINDELSE MED ARBEIDENE

For å ha kontroll på hvordan byggeplassen berører naboer og nærområdet, har vi etablert og utplassert følgende utstyr:
- Støymålere
- Rystelsesmålere
- Støvovervåkning
- Setningsmålere



D-BLOKKEN.

Statsbygg

BYGG MED MENING
www.statsbygg.no

STATSBYGG

Kontaktperson

MAI LENE RAANAAS
nabokontakt Statsbygg
920 85 306

Prosjekt1004910Nabokontakt@statsbygg.no

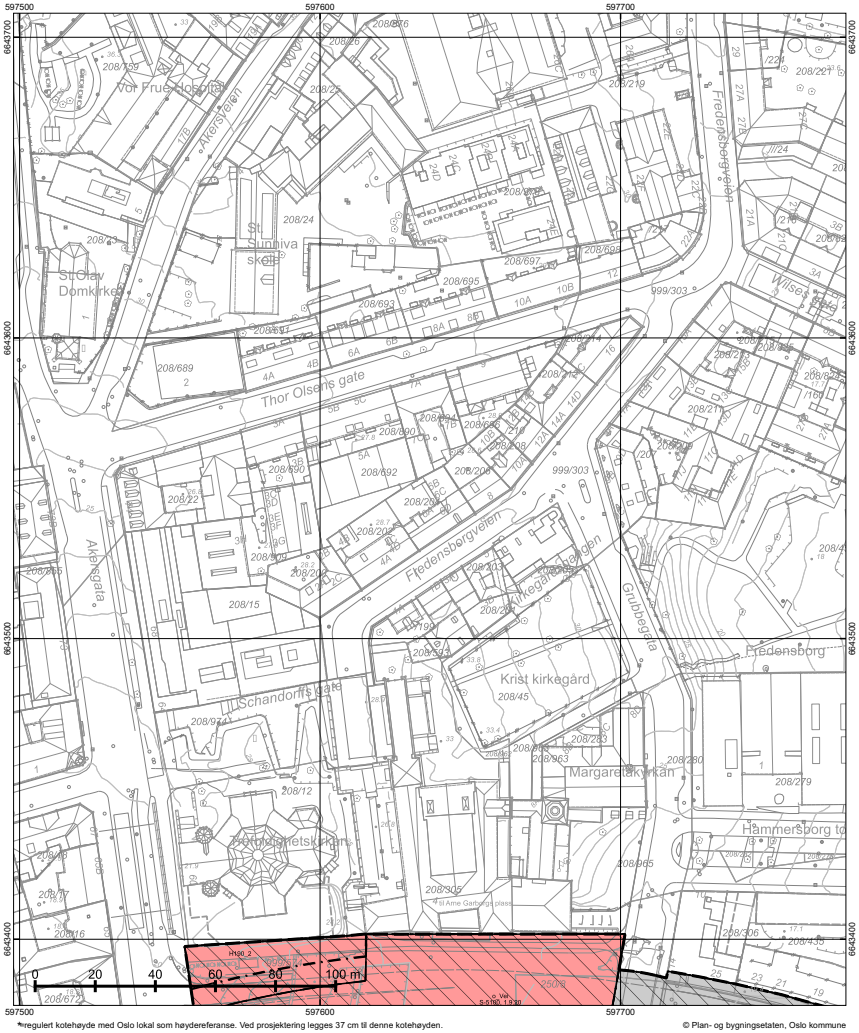
Mer informasjon

For ytterligere informasjon viser vi til våre prosjektsider på statsbygg.no. Der finner dere utfyllende informasjon om prosjektet samt ytterligere informasjon til naboer: Prosjektside nytt regjeringskvartal

OVERSIKT NYTT REGJERINGSKVARTAL



BYGG MED MENING
www.statsbygg.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

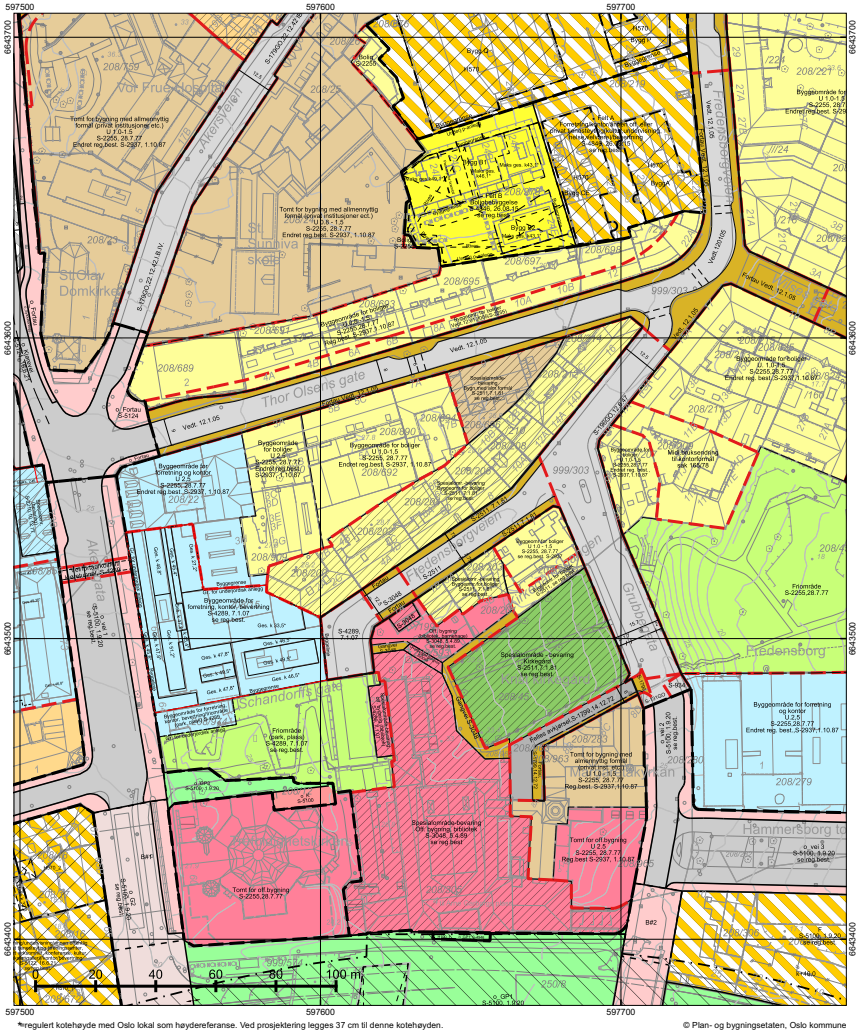
Reguleringskart

– 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: 148797/ 86521316
Deres ref.:
Adresse: Fredensborgveien 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/204

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148797/ 86521316
Deres ref.:
Adresse: Fredensborgveien 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/204

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

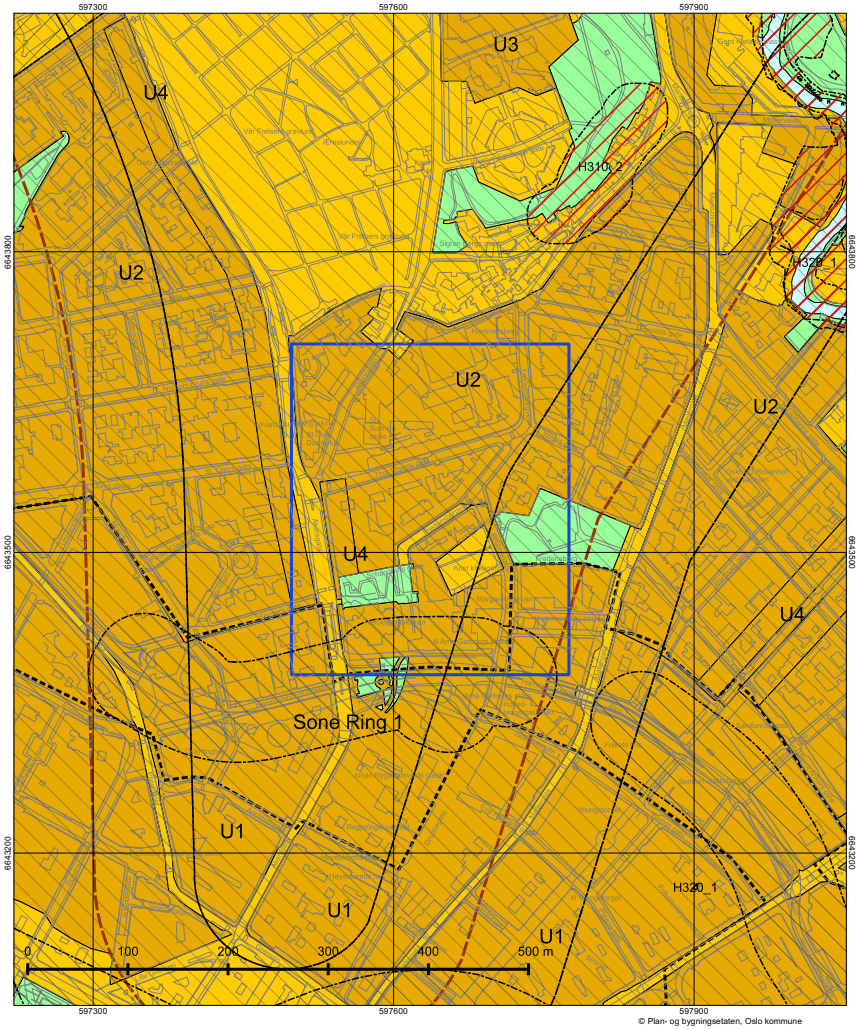
- 71 - Felles parkering
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



Oslo

Dato: 21.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148797/86521316
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

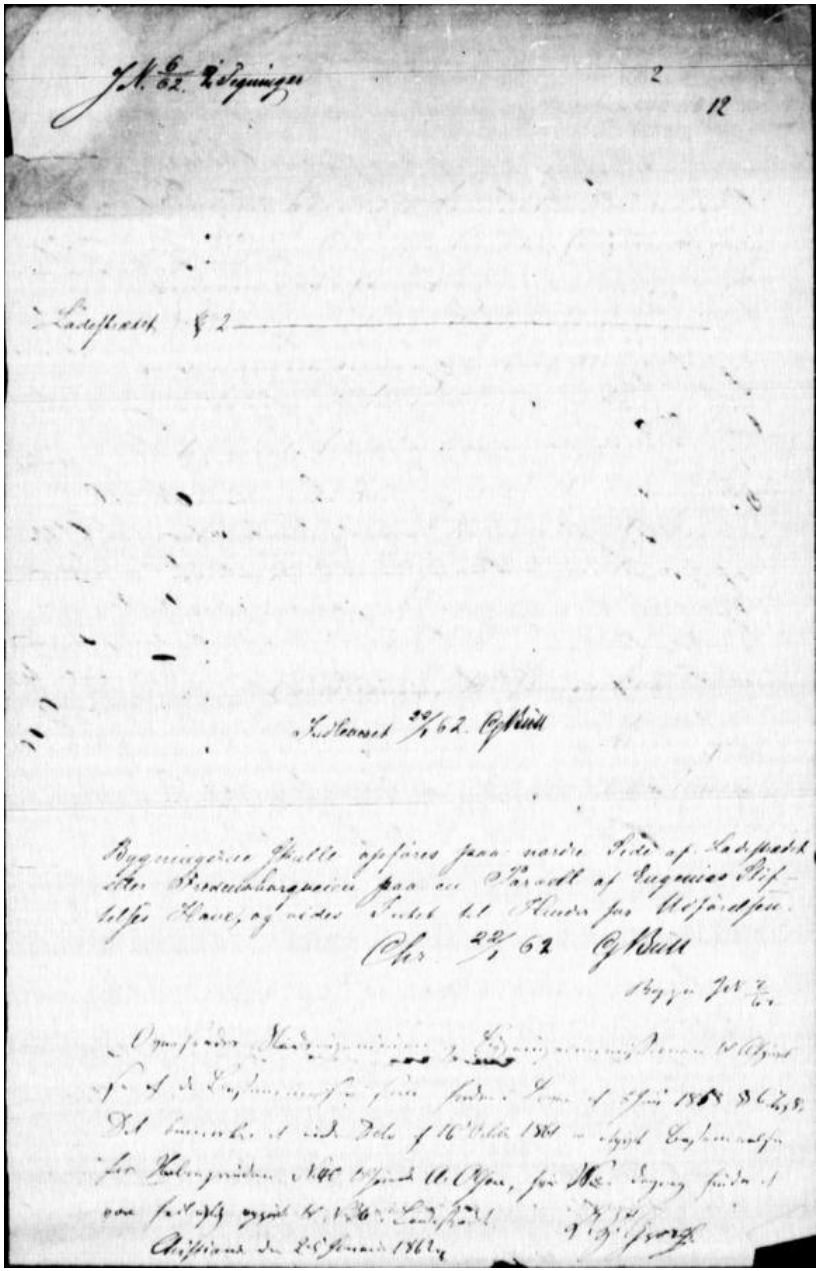
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[III] * 457260

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Arbeidssted | Matr.nr. | Tlf.

Byggherre | Adresse/postnr.

Dato

23.desember 1965. HC/IN

Det opplyses at man ved ovennevnte arbeid ikke har noe innvending med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Som midlertidig i henhold til approbasjon av 17/8-1962.

Byggekontrollør
Hans Grette Iefl

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Fredensborgveien 5B - Tlf. 46 72 00

Ferdigattest
for mindre arbeider

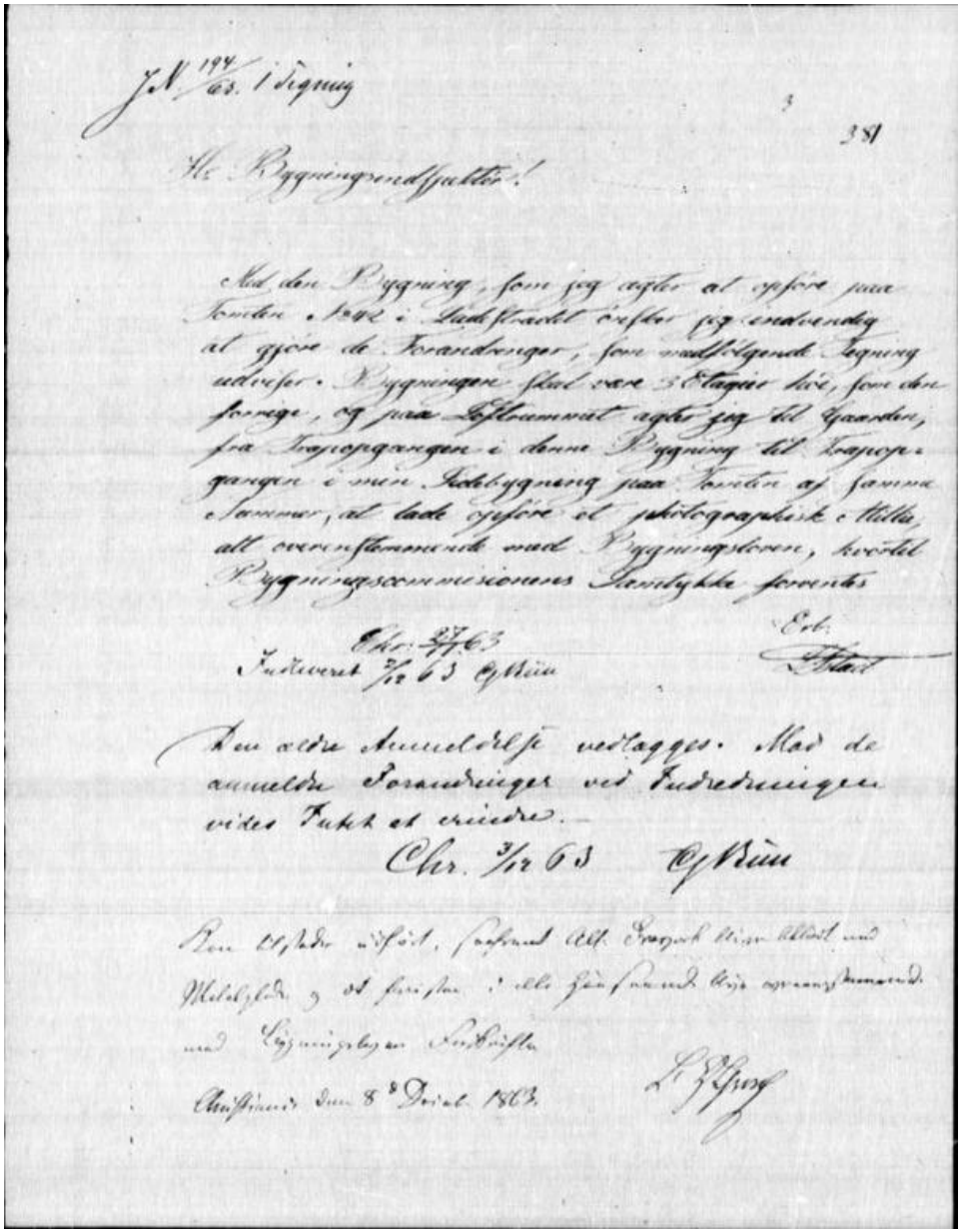
Innredn. av verksetd i 1.etasje.

Fredensborgveien 6. 63/2597

FINN HANSEN A/S
Fredensborgveien 4 og 6
Oslo - 1.

HC/GS

23.september 1966.



J.N. 194/63. i Tegning

381

Hr. Byggningsconducteur!

Med den Bygning, som jeg agter at opføre paa Tomten No 192 i Landskrabet ønsker jeg endvidere at gjøre de Forandringer, som nedenfor Tegning udviser. Bygningen skal være 3 Etager høi, som den forrige, og paa Efterkommet agter jeg til Gaarden, saa Indgangen i denne Bygning til Indgangen i min Sidebygning paa Tomten af samme Sammer, at lade opføre et jakobsgaardsk i Stille, alt overensstemmende med Bygningsloven, hvorfor Bygningscommissionens Samtykke forventes

Chr. 27/63
Indleveret 7/12 63 Ch. Blom

Chr. Hansen

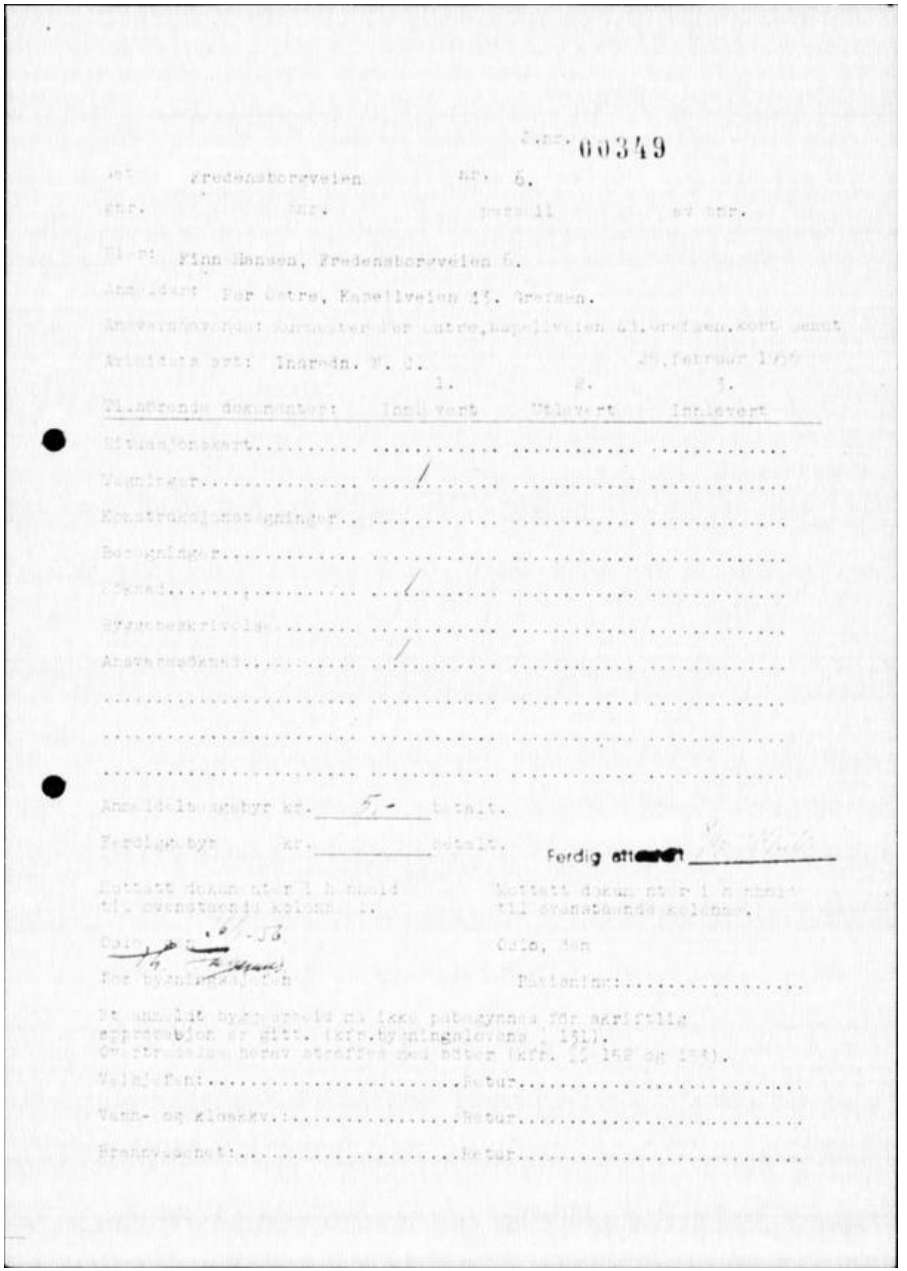
Den ældre Anmeldelse vedlagges. Med de anmeldte Forandringer ved Indredningen vides Intet at erindre.

Chr. 7/12 63 Ch. Blom

Den ovfr. anførte, forfremt alt Brugbart klinkes tilbage, med Undtagelse af de fornyede Dele, som ønskes overtaget af Bygningsherren

Christiania den 8de Decbr. 1863

L. Heyerdahl



Saksnr. 60349

Adr. Fredensborgveien Nr. 6.
Gnr. Bnr. Parsell Ev. Gnr.

Eiendom: Finn Hansen, Fredensborgveien 6.

Anmeldt av: Per Ostre, Kanellveien 17. Oreåsen.

Ansvarshavende formester Per Ostre, Kanellveien 17. Oreåsen. Kontr. sendt

Arbeidets art: Innredn. W. C. 28. februar 1978

Vi.nedenfor dokumentert	1. Innlevert	2. Utlevert	3. Innlevert
Situasjonskart			
Tegninger	/		
Konstruksjonsberegninger			
Beregninger			
Tegnet	/		
Byggebeskrivelse			
Ansvarserklæring	/		

Anmeldelsesgebyr kr. 50- betalt.

Ferdigattest kr. _____ betalt. Ferdig attest _____

Kvittert dokumenter i h.hold til svarstrekene kolonne 1.

Kvittert dokumenter i h.hold til svarstrekene kolonne 2.

Oslo, 28-3-78

Oslo, den

For byggesaksavdelingen

Byfogdkontoret.....

Vi anmerker herved at ikke påbegynnes før skriftlig approbasjon er gitt. (Kfr. bygningsloven § 131).
Overtredelse herav straffes med bøter (kfr. §§ 152 og 154).

Vei/vann.....Retur.....

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

Brannvesenet.....Retur.....

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MOSKING ARKITEKTUR & PROSJEKTERING AS
Caspar Storms vei 16
0664 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201213125-29 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 16.07.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 6	Eiendom:	208/204/0/0
Tiltakshaver:	Boligprosjekt 1 AS /co Mosking Drift AS	Adresse:	Caspar Storms vei 16, 0664 OSLO
Søker:	Mosking Utvikling AS	Adresse:	Caspar Storms vei 16, 0664 OSLO
Tiltakstype:	Verksted	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - FREDENSBORGVEIEN 6

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 01.07.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201213125

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Takplan	NS-A105	25.09.2012	1/35
Fasade mot gate	ES-A301	10.07.2012	1/37
Fasade mot gård	ES-A302	10.07.2012	1/38
Situasjonsplan			17/2
Utomhusplan	NS-A002	27.05.2014	17/3
1. etasje - heis	NS-A205	27.05.2014	17/5
2. etasje - heis	NS-A206	27.05.2014	17/7
Snitt	NS-A201	27.05.2014	17/9
Fasade mot vest	NS-A03	27.05.2014	17/10
Plan kjeller	A100	29.08.2014	28/5
Plan 1 etasje	A101	23.06.2014	28/6
Plan 2 etasje	A102	23.06.2014	28/7
Plan 3 etasje	A103	23.06.2014	28/8
Plan 4 etasje	A104	23.06.2014	28/9

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

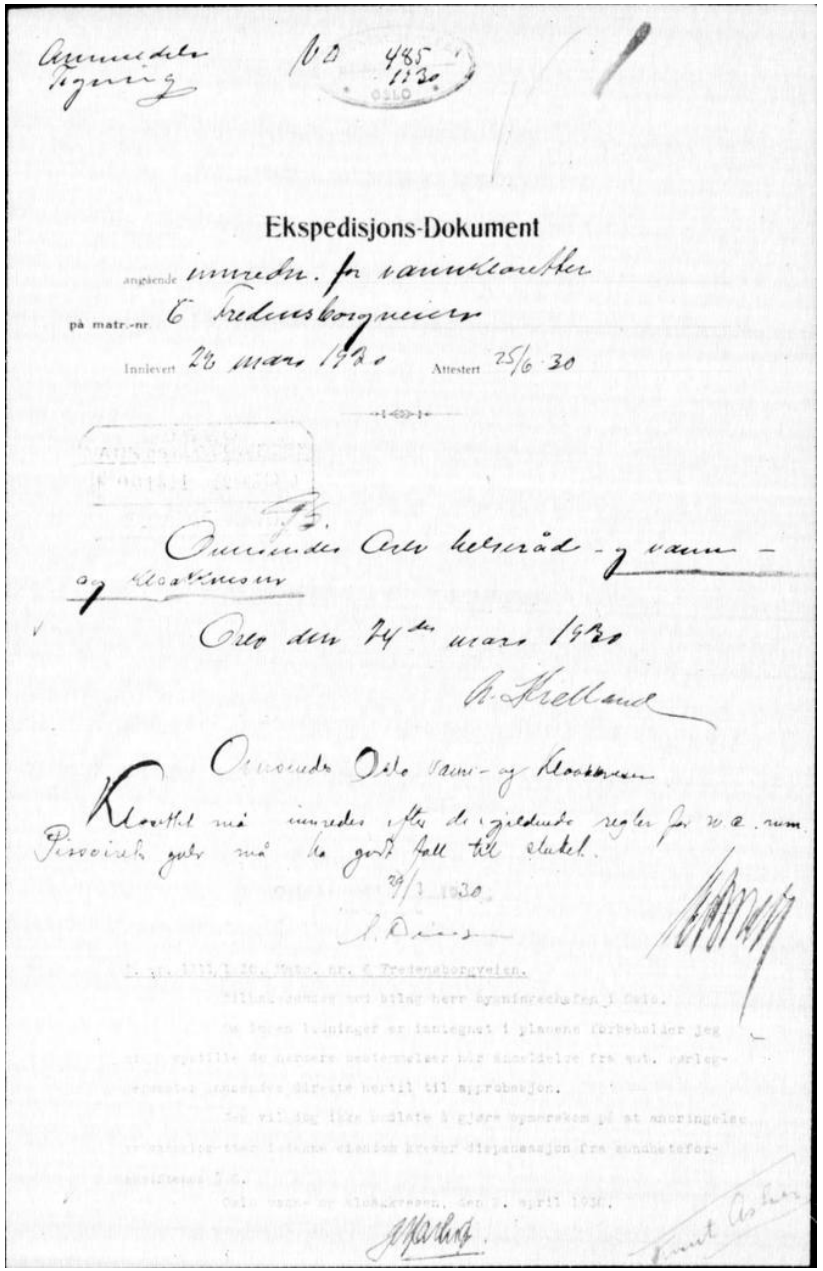
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.07.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Bjørn Wikan - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til:
Boligprosjekt 1 AS /co Mosking Drift AS, Caspar Storms vei 16, 0664 OSLO, post@mosking.no



Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. for vannklosetter

på matr.-nr. 6 Fredensborgveien

Innlevert 28 mars 1930 Attestert 25/6 30

Oslo den 24de mars 1930

A. Skelland

Kontrollen må innrettes efter de gjeldende regler for vann- og kloakkanlegg. Prisoverslag gjøres må ha godt fall til stuken.

29/1 1930.

J. Dahl

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

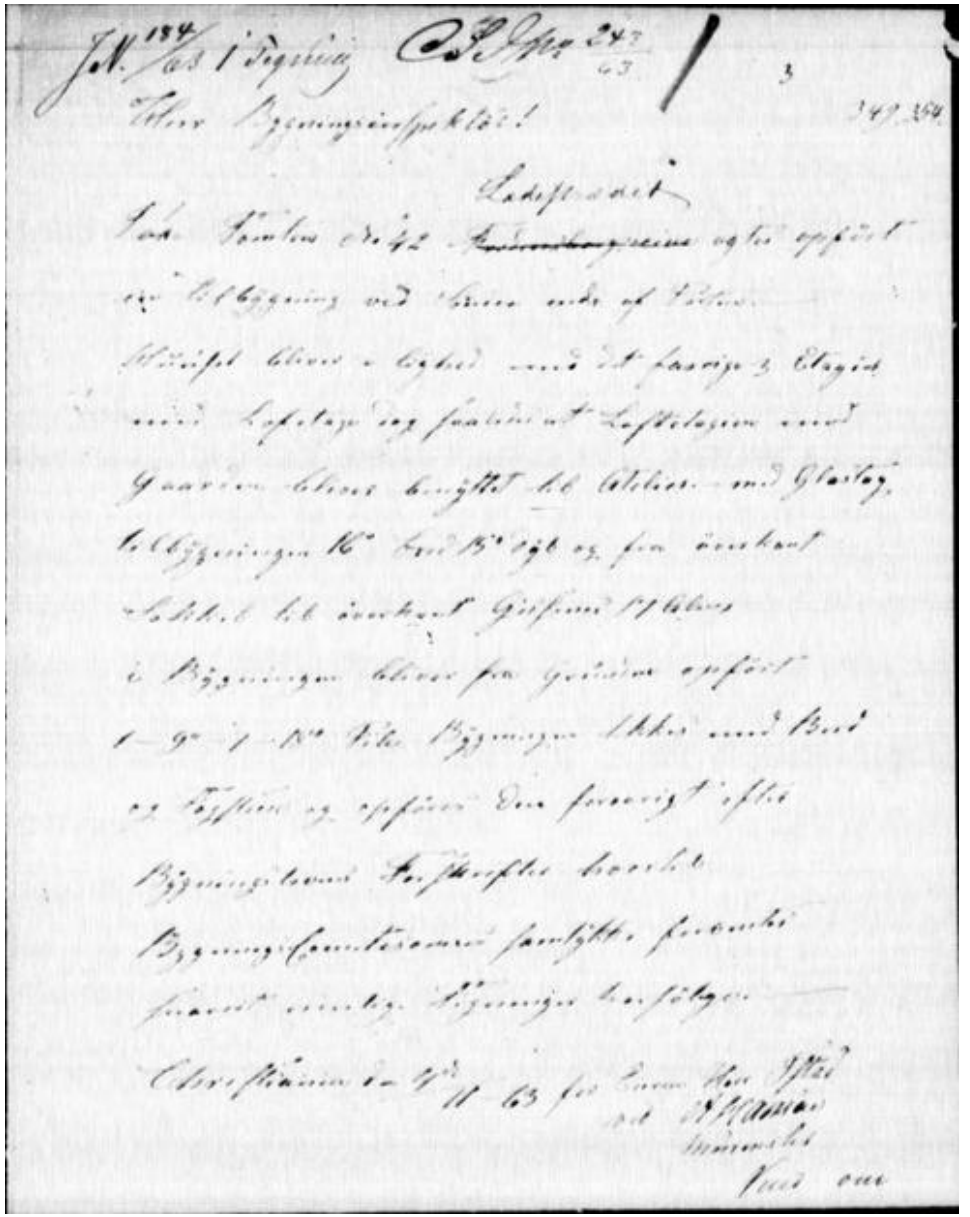
Følgebrev til leveranse

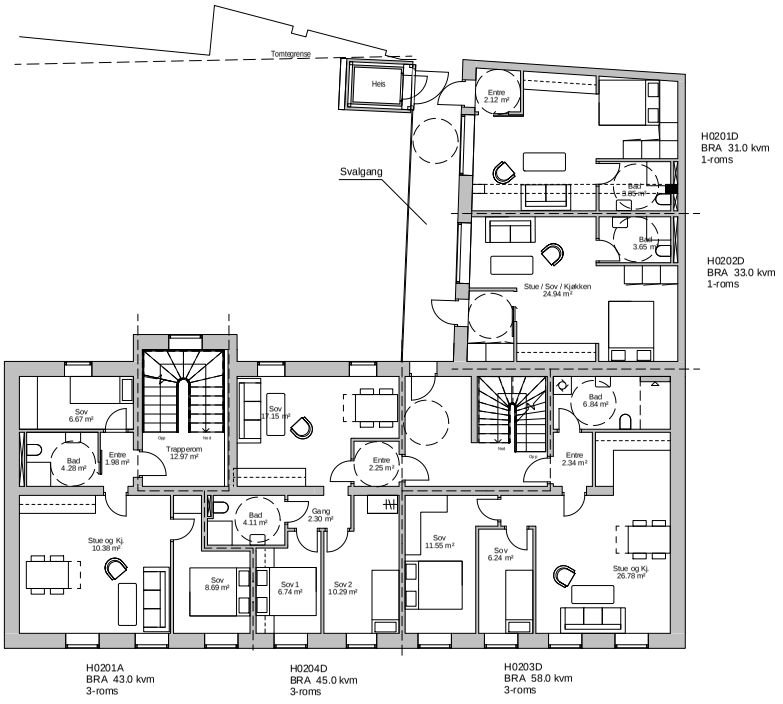
Ordrenummer:	204142
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	22.10.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FREDENSBORGVEIEN 6D
Postadresse:	0177 OSLO
Matrikkel:	0301-208/204

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204142

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA





Brannvegg

Sjakt

Pipe

2.Etg

1 : 100

N

Beskrivelse	Dato

Fredensborgveien 6

2. Etasje - Ny situasjon H02

Dato	23.06.2014
Rev. dato	-

Tegn. status	AS BUILT
Tegn. no	NS - A102
Prosjekt nummer	-
G. nr / B. nr	208 / 204
Tegnet av	VFT
Kontrollert av	OFA

Tiltakshaver	Mosking Bolig AS
Prosjekterende	

MOSKING

MOSKING UTVIKLING AS
Casper Storms vei 16
0664 Oslo
www.mosking.no
Tel. +47 22 16 64 16

Målestokk 1 : 100 (A3)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 36-0405/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fredensborgveien 6D 0177 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 204, 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no