

Fredensborgveien 17



Velkommen til

Fredensborgveien 17



Salgsoppgaven produsert 19. september 2024

Fredensborg

Gjennomgående 2(3)-roms hjørneleilighet med masse lys, peis, rosett, stukkatur og 3 meter takhøyde – Klassisk sjarm!

Prisantydning	5 790 000,-
Fellesgjeld	277 000,-
Omkostninger	11 640,-
Totalpris	6 078 640,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 750,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1900
Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Kristoffer Mjåtveit har gleden av å presentere Fredensborgveien 17. En nydelig 2(3)-roms hjørneleilighet med originale detaljer og god planløsning. Beliggende i byggets 3. etasje, byr leiligheten på takhøyde på 3 meter, rosetter, stukkatur og tidløse tregulv. Her finner du et sosialt spisekjøkken, lun stue, innbydende soverom og et bad med moderniseringsbehov. Leiligheten kombinerer klassisk sjarm med moderne potensial.

- Beliggenheten er perfekt – sentralt, men samtidig rolig og tilbaketrukket på sjarmerende Fredensborg. Du har kort avstand til sentrum, Grünerløkka, Akerselva, flere parker og gode kollektivtilbud.

- Rosetter og stukkatur
- Takhøyde på 3 meter
- Doble fløydører og tregulv
- Ny peisovn 2024
- Ny sikringsskap 2021
- Mulig 3-roms
- Tre boder
- Flotte tregulv

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	63 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.



FRDENSBORGVEIEN 17

PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR

ILLUSTRERT AV
P - ROM


LOUIS
ARMSTRONG










Miele



Informasjon

Fredensborgveien 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0322/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Gnr 208, bnr 215, snr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 13 i Fredensborgv 17 Borettslaget, org.nr. 952819550

Selger
Petter Osmundsen

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)
277 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 067 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
500,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
11 640,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 068 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 078 640,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 63 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 8 kvm.

Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod med gulvareal på ca. 4 kvm (ikke oppmålt), en bod i trapp på ca. 2,4 kvm. og en kjellerbod på ca. 7 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten får du et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. I gangen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Kjøkken:
Stort, tidsriktig og luftig spisekjøkken av god størrelse. Moderne innredning med glatte, lyse fronter og heltre benkeplate, samt flislagt mellom benkeplate og overskap. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn med induksjonstopp og kjøleskap med frysedel. Over kokesonen er det kjøkkenventilator med kullfilter. Varmtvannsberederen på ca. 80 liter er plassert under kjøkkenbenk, denne er fra 2018. Det er montert automatisk lekkasjesikring-/stopper. Her er det god plass til stort spisebord.

Mellom kjøkkenet og stuen er det flotte, doble fløydører.

Stue:
Lys, herlig og innbydende hjørnestue med utsøkte detaljer. Det er god plass til stor sofagruppe med tilhørende stuemøblement. Nydelige, klassiske detaljer som generøs himlingshøyde på 3 meter, dype vindusposter, samt rosett og stukkatur. Videre sørger vinduene for en lys og luftig følelse. Om vinteren knitrer det koselig fra den moderne peisovnen i hjørnet som også bidrar til god varme. Selger opplyser at det ble montert ny peisovn i 2024.

Soverom:
Leiligheten har et innbydende soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og åpent garderobeskap. Stort vindu sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, gulvvarme og nedsenket himling med downlights/spotter Baderommet inneholder toalett, servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne. Det er noe tidsmessig etterslep på badet.

Overflater:
Gulv: Malt parkett, slipte tregulv og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte flater, malt panel og fliser på badet.
Himling: Malt himling. Himlingshøyde målt til ca. 3 meter i stuen.

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:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kakkel & Peis Spesialisten September 2024

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Se tilstandsrapport. Skal være noen hulrom under ei flis uten at jeg vet hvilken det er.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Rotter i kjellerboder i januar. Skal være Ok nå.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Dør på fryser er litt løs.

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? E salgsoppgaven.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Uno Østrem

Byggemåte

Bygget:
- Boligbygg oppført/tatt i bruk i rundt 1895.
- Bærende yttervegger i mur-/teglsteinskonstruksjoner.
- Etasjeskille i trebjelkelag.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1985.
- Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1985.
- Brann- (B30) og lydklassifisert (38db) entrédør.
- Peisovn plassert i stue. Ny peisovn i 2024.
- Innvendige dører består av malte slette dører samt heltre fyllingsdører.
- Varmtvannsbereder på cirka 80 liter. Varmtvannsbereder fra 2018. -

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG2:

- Vinduer:
Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men TG er gitt utfra alder og gjenværende brukstid på glassene.

- Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Pipe og ildsted:
Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

- Innvendige dører:
Noen dører fra byggeår, ikke unormale skjevheter med tanke på alder.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.

- Overflater gulv bad:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Sluk, membran og tettesjikt:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Elektrisk anlegg

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn
- Panelovn
- Gulvvarme på badet

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 750,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, trappevask, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader: 2.308,-
Trappevask: 75,-
Renter og avdrag: 1.838,-
Kabel-tv: 529,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 422 947,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 5 407 200,- pr. 2022
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.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.
- Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ifølge styreleder skal det bygges platting i bakgården. Langsiktig må bakgård dreneres, dette er ikke planlagt eller konkretisert videres.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning A/s

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier 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 277 000,- pr. 01.08.2024

Lånenummer: OBOS04-98208236989
Type: A
Restsaldo: 4.170.296,-
Restløpetid: 29 år 6 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,99%

Lånenummer: OBOS04-98208236989
Restsaldo: 276.179,-
Kapitalkostnader: 1.667,-

Fellesformue

Kr 13 071,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 232 315,-. Det foreligger ikke budsjett for 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men husdyr skal registreres hos styret, og eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Regler kan lastes ned på borettslagets sider. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1320499

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fredensborg er en liten perle beliggende i indre by, rett nord for sentrum. Her befinner du deg midt i smørøyet av Oslo by med så og si alt av hovedstadens fasiliteter innen rekkevidde. Uansett om du er mat-, kultur-, eller friluftsinteressert har du kort vei til opplevelser. Fredensborg er et svært populært, men samtidig rolig og fredfullt område. Her får du den perfekte kombinasjonen av noe som er supersentralt, men allikevel skjermet og med en tilbaketrukket beliggenhet.

Fredensborg har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Dette området passer perfekt til deg som vil bo midt i byen og i nærheten til alt, uten all trafikk og støy.

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, Kristparken, 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.

Fra leiligheten er det kort vei 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 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).

Boligen ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, OsloMet med flere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1896. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er

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

Det foreligger ferdigattest datert 14.11.1936 vedrørende innredning av bad og WC, samt utskiftning av vinduer.
Det foreligger ferdigattest datert 28.09.2000 vedrørende oppdeling av bruksenheter.
Det foreligger ferdigattest datert 16.09.2004 vedrørende loftsutbygging.
Det foreligger ferdigattest datert 15.11.2017 vedrørende fasadeendring.
Det foreligger ferdigattest datert 12.11.2020 vedrørende oppføring av bygningstekniske installasjoner.
Det foreligger ferdigattest datert 01.06.2022 vedrørende fasadeendring, oppføring av balkonger.
Det foreligger en appronasjon/rammetillatelse vedrørende ombygging av 1 leilighet til 2 i 3. etasje datert 09.02.1990. Det foreligger ikke ferdigattest i forbindelse med oppdeling.

Vei, vann og avløp

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

Pågående byggesaker
Wilses gate 3 B - Utbygging av loft. Saksnummer 202108087
Deichmans gate 19 - Bruksendring av loft til bolig, oppdeling og tilbygg. Saksnummer 202450474
Fredensborgveien 24 - Bruksendring fra lager til teknisk rom og etablering av ventilasjonstårn - Bygg C/E. Saksnummer 201610915
Fredensborgveien 14 A - Bruksendring og etablering av pizzarestaurant. Saksnummer 202213620

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

952819550/13:
27.08.2024 - Dokumentnr: 1863953 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet til stuen, og rommet er i dag innredet og brukt som soverom. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe

usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,63% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 37 800,-
Tilrettelegging: 2 300,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 1 000,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 183,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 94 084,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

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 23. februar 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Fredensborgveien 17

Tilstandsrapport

Leilighet
Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 215
Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 12.09.2024 Rapportdato: 18.09.2024 Oppdragsnr.: 13557-24211 Referansenummer: WF1114

Autorisert foretak: Aduno Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Uno Østrem Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Aduno Takst AS

Rapportansvarlig

Uno Østrem
Uavhengig Takstingeniør
uno@aduno.no
902 66 210

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 215
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

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 føren 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

Leilighet - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Boligbygg oppført/tatt i bruk i rundt 1895. Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Bærende yttervegger i mur-/teglsteinskonstruksjoner. Utvendige forhold er kun beskrevet, ikke vurdert, da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1985. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1985.
Brann- (B30) og lydklassifisert (38db) entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består av malt parkett og slipte tregulv. Noe knirk er registrert og stedvis slitasje på malte flater.
Innvendige veggflater består av malte flater og malt panel.
Innvendige tak/-himlingoverflater består av malte flatet og malt panel. Himlingshøyde målt til cirka 3 m i stue.

Etasjeskille i trebjelkelag.

Peisovn plassert i stue. Ny peisovn i 2024.

Innvendige dører består av malte slette dører samt heltre fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere.

Flislagte vegger i baderom. Nedsenket himling med downlights/spotter. Flislagt gulv med gulvvarme i baderom. Plastsluk. Baderommet inneholder klosett/wc, servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne. Dusj rett på gulv.
Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon med ventil i tak. Luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i treverk. Nedsenket kum i rustfritt stål. Integrert stekeovn og platetopp. Integrert kjøleskap/frys og oppvaskmaskin. Det er montert automatisk lekkasjesikring-/stopper. Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Opplegg med eldre kobberrør samt nyere plastrør.
Avløpsrør av plast/jern. Synlige avløpsrør av plast/pvc på kjøkken og internt i baderom.

Naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).

Varmtvannsbereder på cirka 80 liter.
Varmtvannsbereder fra 2018.

Automatsikringer i sikringsskap plassert i felles oppgang.

Sentralt brannvarslingsanlegg. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjonstestet av takstmannen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

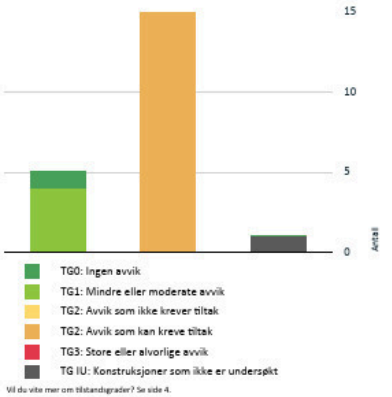
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 215
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke en del av mitt/undertegnedes oppdrag å måle arealet i boligen. Det er innhentet oppmåling av arealet i boligen i form av digital skanning fra eksternt firma og arealet i boligen er hentet fra firmaets rapport.

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag/aksjelag/sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 215
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1895

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1985. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1985.

Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men TG er gitt utfra alder og gjenværende brukstid på glassene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ansees ikke å være behov for strakstiltak, men det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Brann- (B30) og lydklassifisert (38db) entrédør.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater består av malt parkett og slipte tregulv. Noe knirk er registrert og stedvis slitasje på malte flater.
Innvendige veggflater består av malte flater og malt panel.
Innvendige tak/-himlingoverflater består av malte flatet og malt panel. Himlingshøyde målt til cirka 3 m i stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn plassert i stue. Ny peisovn i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak av avvik på pipe er ikke hensyntatt da dette ikke lar seg gjennomføre. Pipen er plassert mot naboleilighet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av malte slette dører samt heltre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen dører fra byggeår, ikke unormale skjevheter med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ansees ikke å være behov for utbedringstiltak.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger i baderom. Nedsenket himling med downlights/spotter.

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

Konsekvens/tiltak

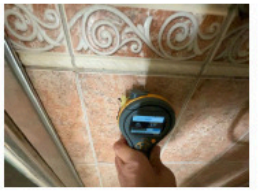
Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 215
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det ansees ikke som at det er behov for strakstiltak, men ytterligere undersøkelser anbefales hvis det kommer flere sprekker i fuger og 'bom' (hulrom) i flere fliser. Baderommet har behov for oppgradering.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme i baderom.

Fall til sluk: ja, men svakt og ujevnt. Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv fra midt av dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta eventuell utbedring.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det lot seg ikke konstatere hvordan/om membraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene eller dokumentasjon på utførelse/produkter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Våtrommet må etterhvert renoveres/pusses opp. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet inneholder klosett/wc, servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne. Dusj rett på gulv. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for noe oppgraderinger av innredninger/utstyr.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i tak. Luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilleggende vegg mellom bad og tilstøtende rom er antatt i mur eller betong.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i treverk. Nedsenket kum i rustfritt stål. Integrert stekeovn og platetopp. Integrert kjøleskap/frys og oppvaskmaskin. Det er montert automatisk lekkasjesikring-/stopper. Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen.

Vurdering av avvik:

Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 215
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Opplegg med eldre kobberrør samt nyere plastrør. Tilstandsgrad er satt ut fra vurderingen av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Skjult/felles opplegg er ikke vurdert.

Stoppekran er plassert i baderomshimlong, tilgjengelig via inspeksjonsluke. Hovedstoppekran er plassert i byggets fellesområde, ikke inspisert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Synlige avløpsrør av plast/pvc på kjøkken og internt i baderom. Tilstandsgrad er satt ut fra vurderingen av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Skjult/felles opplegg er ikke vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på cirka 80 liter. Varmtvannsbereder fra 2018.



TG 2 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 i sikringsskap plassert i felles oppgang.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det foreligger samsvarserklæring på el-arbeidet knyttet til ytt sikringskap i 2021.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 215
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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 På grunnlag av alder og registreringer anbefales det å foreta en en utvidet el-kontrol av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales alltid en EL-takst av godkjent foretak. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik





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.

Sentralt brannvarslingsanlegg. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjonstestet av takstmannen.

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

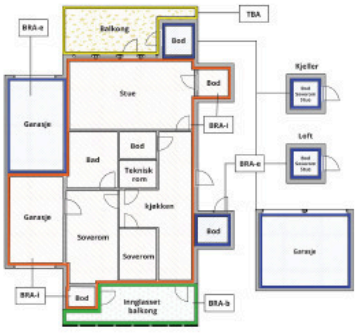
Hva er måleverdig areal?

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 17, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 215
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM
Norsk takst

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	55	1		56	
Loft					
Kjeller		7		7	
SUM	**55**	**8**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré , Soverom , Stue , Bad , Kjøkken	Bod	
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er ikke en del av mitt/undertegnedes oppdrag å måle arealet i boligen. Det er innhentet oppmåling av arealet i boligen i form av digital skanning fra eksternt firma og arealet i boligen er hentet fra firmaets rapport.

Hentet fra arealoppmålingsrapport:

3 -boder, ikke oppmålt loftsbod grunnet manglende adkomst, gulvareal her er cirka 4m2. Bod i trapp cirka 2,4m2 deles med nabo (beregnet 1,2m2), kjellerbod cirka 7m2.

De innvendige kasser (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget fordeler og kan omdisponere

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

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: Boenheten ligger over 3. etasje og innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

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)
Leilighet	5	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2024	Uno Østrem	Takstingeniør
	Petter Haaland Osmundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	215		0	375 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fredensborgveien 17

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FREDENSBORGV 17 BORETTSLAGET	952819550			Osmundsen Petter Haaland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1987

Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 215
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring	Ikke gjennomgått		Nei
Eier/selger		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Arealmålingsrapport		Areal målt opp av eksternt selskap.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra byggeperioden som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillatelse/Ferdigattest/Byggeanmeldelse		Brukstillatelse/Ferdigattest/Byggeanmeldelse som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjeneesteyter.

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 215
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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) oppløses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppløses 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WF1114

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Arealmålingsrapport

Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 215



Befaringsdato: 12.09.2024 **Rapportdato:** 13.09.2024 **Oppdragsnr.:** 12699-1882 **Referansenummer:** CK2070

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:**

Gyldig rapport
13.09.2024
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår
1895

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.no

Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 215
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

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 då 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet 3. Etasje	55	8		63	
SUM	**55**	**8**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 3. Etasje	Entré , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom	Bod loft (ikke målt opp), Bod kjeller, Bod i trapp	

Kommentar

Takhøyde cirka 3M.

3 -boder, ikke oppmålt loftsbod grunnet manglende adkomst, gulvareal her er cirka 4m2.
Bod i trapp cirka 2,4m2 deles med nabo (beregnet 1,2m2), kjellerbod cirka 7m2.

De innvendige kasser (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke vurdert.

Kommentar:

Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 215
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
12.9.2024	10:30:00	11:00:00	Marius Haraldsen	Takstingeniør
			Petter Haaland Osmundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	215		375 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fredensborgveien 17

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 215
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Egne forutsetninger

Oppdraget omfatter oppmåling av areal, ingen andre forhold er vurdert.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Osmundsen, Petter Haaland	9578-5994-4-2484133	2025-02-23 18:31:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. feb. 2025

Oppdragsnummer
5-0322/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fredensborgveien 17, 0177 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Petter Osmundsen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1320499
Forsikret i: If

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kakkel & Peis Spesialisten September 2024

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Se tilstandsrapport. Skal være noen hulrom under ei flis uten at jeg vet hvilken det ee

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

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

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

Beskriv: Rotter i kjellerboder i januar. Skal være Ok nå

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?
Ja

Beskriv: Dør på fryser er litt løs

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? E salgsoppgaven

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0322/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Osmundsen, Petter Haaland	**2025-02-23**

Identifikasjon

bankID Osmundsen, Petter Haaland

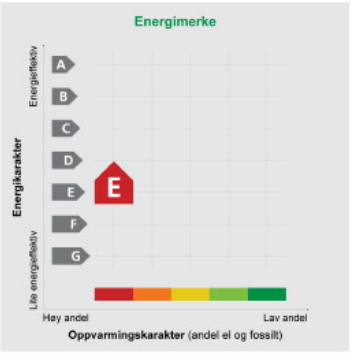
SIGNICAT

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Fredensborgveien 17
Postnr	0177
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ HO304
Gnr.	208
Bnr.	215
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0304
Merkenr.	A2022-1412229
Dato	15.06.2022



Innmeldt av	Camilla Vannebo

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk: 5 933 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 933 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

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

8013841 7729/13 29.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.08.2024.

Boligselskap:	7729 Brl Fredensborgveien 17
Organisasjonsnr:	952.819.550
Andelseier:	Petter Osmundsen
Leieobjektnr:	13
Adresse:	Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Andelsnummer:	13
Borettsinnskudd:	kr 38.313,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1320499.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Gateparkering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS04-98208236989	A	4.170.296,-	29 år 6 md.	12		Flyt	5,99%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.750,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.308,-
Trappevask	75,-
Renter og avdrag	1.838,-
Kabel-tv	529,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	41,-	12.686,-	13.071,-	235.921,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS04-98208236989	276.179,-	1.667,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 277.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran tlf.22 89 62 77 ev. pr. e-post: henry.tran@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jens Marius Nesbø Fredensborgveien 17, 177 OSLO, e-post: f17@styrerommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7729
Brl Fredensborgveien 17

Velkommen til årsmøte i Brl Fredensborgveien 17

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. juli kl. 09:00 og lukker 6. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7729

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Oppdatering av husordensregler
8. Plassering av avfallskap

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Fredensborgveien 17

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Erik Rougier er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Petter Osmundsen og Rikke Rosvold er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7729 Årsrapport med regnskap23.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 36 000,-

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Mikael Cabot
- Sigurd Segtnan

Sak 7
Oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler er mangelfulle og representerer ikke det som er praksis i borettslaget og styret foreslår mer helhetlige regler som er i tråd med vedtektene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar nye ordensregler som foreslått av styret

Vedlegg

2. Husordensregler.pdf

Sak 8

Plassering av avfallskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som følger av fjorårets vedtak for Sak 7 og Sak 10 knyttet til plassering av av avfallsbeholdere og innkjøp av avfallsskap ønsker styret å vedta endelig plassering av skapet.

Etter ett år med ny plassering viser det seg at flyten i bakgården er komplisert med uttak av sykler og ikke ideell plassering av sykkelstativ mot husveggen. Dette medfører at sykler og annet plasseres/låses på ymse steder i bakgården. Styret ønsker at endelig plassering av avfallskap er på nordsiden av leveggen som er mot østre grensegjerde, og tilnærmet intill. Denne plasseringern er ment å forbedre flyten i bakgården ifm med uttak av sykler. Entreprenør anbefaler denne plasseringen grunnet enklere installasjon av skap grunnet bedre bakkeforhold, annen plassering av skap vil medføre betydelige kostnader til borettslaget i forbindelse med forbedring av grunnforhold.

Styret anser hensynet til bekymringene i Sak 7 som ivaretatt med denne løsningen.

- De nye skapene er brannsikre, isolert samt reduserer lukt, som var hovedårsak for ny plassering av beholderne.
- De nye skapene vil også redusere støy, dette skal også være ivaretatt gjennom husordensregler
- Antall avfallsbeholdere er redusert til 2, noe som minimerer plassbruken og muliggjør en plassering av skapet inntill nordsiden av leveggen

Forslag til vedtak

Endelig plassering av avfallskap blir på nordsiden av levegg mot østre grensegjerde

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Rougier	Fredensborgveien 17
Styremedlem	Benedikte Heap	Fredensborgveien 17
Styremedlem	Jens Marius Nesbø	Fredensborgveien 17
Varamedlem	Mikael Cabot	Fredensborgveien 17
Varamedlem	Sigurd Segtnan	Fredensborgveien 17

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Fredensborgveien 17
Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.
Brl Fredensborgveien 17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952819550, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208	215
5208	215

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Fredensborgveien 17 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid
-Vesentlige brannsikringstiltak, inkl. utskifting av dører innvendig, tetting av boder m.m.
-Innhente tilbud på avfallsskap og bestille disse.
-Rapportering til Brann- og redningsetaten.
-Organisering av dugnad.
-Bestilling av taggefjerning.
-Bortkjøring av spesialavfall.
-Oppfølging av næringslokaler.
-Budsjett- og regnskapsarbeid.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

pwc

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredensborgveien 17

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fredensborgveien 17 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

2 / 2

BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17
ORG.NR. 952 819 550, KUNDENR. 7729

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**120 556**	**157 483**	**120 556**	**183 714**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		232 315	70 609	263 320	0
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	70 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-169 157	-177 536	-165 000	-153 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**63 158**	**-36 927**	**98 320**	**-153 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**183 714**	**120 556**	**218 876**	**30 714**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	278 201	224 323
Kortsiktig gjeld	-94 487	-103 767
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**183 714**	**120 556**

BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17
ORG.NR. 952 819 550, KUNDENR. 7729

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	959 073	733 227	982 000	0
Andre inntekter		0	50 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**959 073**	**783 227**	**982 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-5 076	-5 040	0
Styrehonorar	4	-36 000	-36 000	-36 000	0
Revisjonshonorar	5	-12 750	-6 875	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-57 350	-55 135	-57 340	0
Konsulenthonorar	6	-9 113	-7 043	-10 000	0
Drift og vedlikehold	7	-41 749	-116 953	-90 000	0
Forsikringer		-111 957	-100 991	-110 000	0
Kommunale avgifter	8	-130 640	-113 465	-123 300	0
Energi/fyring		-9 133	-14 240	-20 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-104 084	-88 733	-93 000	0
Andre driftskostnader	9	-17 893	-48 604	-7 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-535 744**	**-593 114**	**-556 680**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**423 329**	**190 113**	**425 320**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	600	449	0	0
Finanskostnader	11	-191 614	-119 953	-162 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-191 014**	**-119 504**	**-162 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**232 315**	**70 609**	**263 320**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		175 194	0		
Reduksjon udekket tap		57 121	70 609		

BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17
ORG.NR. 952 819 550, KUNDENR. 7729

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 119 623	4 119 623
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 119 623**	**4 119 623**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		172 989	35 059
Forskuddsbetalte kostnader		20 273	118 186
Driftskonto OBOS-banken		84 695	3 849
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	13 120
Sparekonto OBOS-banken		244	46 642
Innestående i andre banker		0	7 467
SUM OMLØPSMIDLER		**278 201**	**224 323**
SUM EIENDELER		**4 397 824**	**4 343 946**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		175 194	0
Udekket tap		0	-57 121
SUM EGENKAPITAL		**176 794**	**-55 521**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 563 118	3 732 275
Borettsinnskudd	14	563 425	563 425
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 126 543**	**4 295 700**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 374	57 111
Leverandørgjeld		1 830	10 567
Skyldige offentlige avgifter		0	18 196
Påløpte renter		18 772	10 427
Påløpte avdrag		12 299	0
Annen kortsiktig gjeld	15	7 212	7 466
SUM KORTSIKTIG GJELD		**94 487**	**103 767**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 397 824**	**4 343 946**

Pantstillelse	16	5 558 425	5 558 425
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.05.2024
Styret i Borettslaget Fredensborgveien 17

Erik Rougier Benedikte Heap Jens Marius Nesbø

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	418 212
Lån	290 349
Seksjonert lokale	138 000
Kabel-TV	96 720
Trappevask	14 400
Eiendomsskatt	1 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**959 073**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 076**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 36 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 113
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 113**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 711
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 368
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 200
Kostnader dugnader	-6 470
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-41 749**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 230
Vann- og avløpsavgift	-77 858
Feieavgift	-2 168
Renovasjonsavgift	-45 385
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-130 640**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 495
Driftsmateriell	-30
Lyspærer og sikringer	-1 672
Andre fremmede tjenester	-339
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 259
Konstaterte tap på fordringer	-7 108
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-17 893**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	374
Renter av sparekonto i OBOS-banken	226
SUM FINANSINNTEKTER	**600**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1	-93 378
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2	-94 154
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 082
SUM FINANSKOSTNADER	**-191 614**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 119 623
SUM BYGNINGER	**4 119 623**

Tomten er kjøpt.
Gnr.208/bnr.215
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt, lån 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-2 425 000	
Nedbetalt tidligere	592 691	
Nedbetalt i år	97 006	
		-1 735 303
OBOS Boligkreditt, lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	168 071	
Nedbetalt i år	69 821	
		-1 762 108
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-70 000	
Nedbetalt tidligere	1 963	
Nedbetalt i år	2 330	
		-65 707
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 563 118**

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-563 425
SUM BORETTSINNSKUDD	**-563 425**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Felleskostnader 2021, skyldig til Fredensborglp AS	-7 212
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 212**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	563 425
Pantelån	3 563 118
Påløpte avdrag	12 299
TOTALT	**4 138 842**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 119 623
TOTALT	**4 119 623**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1320499. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Husordensregler for Borettslaget Fredensborgveien 17

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø ved å holde ro og orden i borettslaget. De gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlige for å etterleve reglene og for å informere husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere om dem. Eventuelle spesielle regler for parkering, teknisk utstyr, rengjøring, etc., anses som en del av husordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Innomhus:

- Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres andre aktiviteter som kan forstyrre nattesøvnen eller på annet vis virke sjenerende.
- Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl. 23:00, skal naboene varsles på forhånd.
- Støyende oppussing skal varsles og tillates i følgende tidsrom:
    - Hverdager: kl. 07:00–20:00
    - Lørdager: kl. 10:00–18:00
    - Søndager: Ikke tillatt

Utomhus:

- Lekeaktivitet og annen støyende aktivitet i fellesområder skal begrenses mellom kl. 08:00 og 22:00. Eventuelle avvik fra dette skal varsles på forhånd

3. Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær for å unngå frostskader.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme for å forebygge brann.
- Å melde fra til styret ved oppdagelse av skadedyr som veggedyr eller kakerlakker. Desinfeksjon skal utføres for egen regning.
- At balkongen ikke brukes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og at snø og is fjernes fra balkongen.
- At slukene på balkongen holdes rene for å unngå overvannsskader.

4. Fellesarealer

- Fellesarealer skal holdes rene og ryddige.
- Bruk av grill skjer på eget ansvar og bruker skal sette seg inn i retningslinjer for bruk av grill.

- Fellesdører skal alltid være låst, og lyset skal slukkes etter bruk i loft og kjeller.

5. Parkering og sykler

- Barnevogner og sykler kan plasseres på angitte plasser i bakgården.
- Parkering i fellesarealer skal kun skje på angitte plasser langs i sørøstlige hjørnet av bakgården.
- Parkering av andre små kjøretøy må søkes og godkjennes av styret.

6. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt, men husdyr skal registreres hos styret, og eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Regler kan lastes ned på borettslagets sider..
- Husdyr skal ikke gjøre fra seg i fellesarealer, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart av dyreeier.
- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Klager på dyrehold må gjøres skriftlig til styret.

7. Avfallshåndtering

- Søppelkasser er kun beregnet for husholdningsavfall.
- Avfall skal sorteres i riktige beholdere.
- Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene eller i fellesaralene.
- Beboere er ansvarlige for å bringe avfallsbeholdere til skur/standplass dersom de ikke er tatt inn.
- Annet spesialavfall kan avhendes ved Fredensborg minigjenvinstasjon.

8. Vedlikehold og renhold

- Borettslaget har dugnader ved behov. Alle beboere plikter å delta på dugnader etter styrets anvisning.
- Beboere er ansvarlige for renhold av fellesarealer etter bruk.

9. Sikkerhet

- Ytterdører skal alltid være stengt.
- Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygget.
- Porten til bakgården skal være under oppsyn når den står åpen.

10. Brannvern

- Hver leilighet skal være utstyrt med minst en røykvarsler og et brannslokningsapparat.

11. Overtredelse

- Brudd på husordensreglene anses som mislighold og kan føre til sanksjoner.
- Ved behov kan retting utføres på beboers regning.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 3.07.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.07.24
Selskapsnummer: 7729 **Selskapsnavn:** Brl Fredensborgveien 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Erik Rougier er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Petter Osmundsen og Rikke Rosvold er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 36 000,-

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Mikael Cabot
☐ Sigurd Segtnan

Sak 7 Oppdatering av husordensregler

Årsmøtet vedtar nye ordensregler som foreslått av styret

☐ For
☐ Mot

Sak 8 Plassering av avfallskap

Endelig plassering av avfallskap blir på nordsiden av levegg mot østre grensegjerde

☐ For
☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll Åsmøte

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Rosvold, Rikke Amalie (13.02.1995), signert 16.07.2024 med Signicat Sign BANKID
- Rougier, Erik Barstad (25.04.1997), signert 16.07.2024 med Signicat Sign BANKID
- Osmundsen, Petter (22.08.1990), signert 16.07.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2024 for Brl Fredensborgveien 17

Organisasjonsnummer: 952819550
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juli kl. 09:00 til 6. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Erik Rougier er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Petter Osmundsen og Rikke Rosvold er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Dokumentet er signert digitalt av:

- Rosvold, Rikke Amalie (13.02.1995), 16.07.2024
- Rougier, Erik Barstad (25.04.1997), 16.07.2024
- Osmundsen, Petter (22.08.1990), 16.07.2024

Forseglet av
Posten Norge

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 36 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mikael Cabot (9 stemmer)
Sigurd Segtnan (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mikael Cabot
Sigurd Segtnan

7. Oppdatering av husordensregler

Dagens husordensregler er mangelfulle og representerer ikke det som er praksis i borettslaget og styret foreslår mer helhetlige regler som er i tråd med vedtektene.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar nye ordensregler som foreslått av styret

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Rosvold, Rikke Amalie (13.02.1995), 16.07.2024
- Rougier, Erik Barstad (25.04.1997), 16.07.2024
- Osmundsen, Petter (22.08.1990), 16.07.2024

Forseglet av
Posten Norge

8. Plassering av avfallskap

Som følger av fjorårets vedtak for Sak 7 og Sak 10 knyttet til plassering av av avfallsbeholdere og innkjøp av avfallsskap ønsker styret å vedta endelig plassering av skapet.

Etter ett år med ny plassering viser det seg at flyten i bakgården er komplisert med uttak av sykler og ikke ideell plassering av sykkelstativ mot husveggen. Dette medfører at sykler og annet plasseres/låses på ymse steder i bakgården. Styret ønsker at endelig plassering av avfallskap er på nordsiden av leveggen som er mot østre grensegjerde, og tilnærmet intill. Denne plasseringern er ment å forbedre flyten i bakgården ifm med uttak av sykler. Entreprenør anbefaler denne plasseringen grunnet enklere installasjon av skap grunnet bedre bakkeforhold, annen plassering av skap vil medføre betydelige kostnader til borettslaget i forbindelse med forbedring av grunnforhold.

Styret anser hensynet til bekymringene i Sak 7 som ivaretatt med denne løsningen.

- De nye skapene er brannsikre, isolert samt reduserer lukt, som var hovedårsak for ny plassering av beholderne.
- De nye skapene vil også redusere støy, dette skal også være ivaretatt gjennom husordensregler
- Antall avfallsbeholdere er redusert til 2, noe som minimerer plassbruken og muliggjør en plassering av skapet inntill nordsiden av leveggen

Forslag til vedtak:
Endelig plassering av avfallskap blir på nordsiden av levegg mot østre grensegjerde

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Rosvold, Rikke Amalie (13.02.1995), 16.07.2024
- Rougier, Erik Barstad (25.04.1997), 16.07.2024
- Osmundsen, Petter (22.08.1990), 16.07.2024

Forseglet av
Posten Norge

Borettslaget [Fredensborgveien 17] Vedtatt: [24.04.2006] Sist revidert: GF 08.05.2018

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Fredensborgveien 17. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 16 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel.* Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 *Eierskifte*

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[2]

Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere.

[2] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4,1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen[e]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt'

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingspiater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[8]

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.
[8] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsfon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov,[9]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og *rådgivere*

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

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingreiten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling På

den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
  Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
  Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst 6n andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 *Styremedlemmer*

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer' Styremedlenunene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- — ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- — øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- – salg eller kjøp av fast eiendom,

- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring - dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Husordensregler for Boligsameiet Fredensborgveien 17 og Borettslaget Fredensborgveien 17, Oslo.

1. Andelshavere, leieboere og seksjonseiere har plikt til å påse at ro og orden opprettholdes. Gjøremål som forårsaker støy må ikke forekomme i tiden kl.23.00- 07.00. Selskapligheter og andre gjøremål som kan forårsake støy i nevnte tidsrom må varsles og godkjennes av de naboer dette evt berører.

2. Musikk og sangundervisning tillates kun etter styrets samtykke.

3. Framleie må godkjennes av styret.

4. Utgangsdører og port skal alltid være låst, selv ved korte turer ut (F.eks. i butikk, kiosk el.lignende).

5. Dyrehold må søkes styret. Mat til fugler og dyr må ikke settes ut i bakgården.

6. Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, sengetøy eller lignende i trappeoppgang.

6. Det må ikke settes søppel i oppgangene (Lukt). Det må heller ikke oppbevares søppel eller kasserte gjenstander i fellesområdene på loft og i kjeller. Søppel fra vanlig, daglig husholdning skal legges i søppelkassene, ikke utenfor. Annet søppel fra rydding, oppussing o.l må man kvitte seg på en annen måte. Dette gjelder f.eks. møbler, kjøleskap o.l. Hver enkelt beboer er selv ansvarlig for at dette fjernes.

7. Gjenstander må ikke hensettes i trappeoppgang, kjellergang, utenfor loftsboder eller i portrommet. Gjenstander kan evt. med styrets godkjennelse hensettes for kortere tid, men da merket med navn og varighet.

8. Trappene skal vaskes en gang pr. uke. Det skal vaskes fra egen dør (evt. fra loft for beboere i 4 etg.)og helt ned til etasjen under. Vinduer i oppgangen vaskes etter behov eller ved beskjed fra styret. Dersom noen av en eller annen grunn har skitnet til trappen eller annet fellesareal spesielt mye, er det dennes plikt å straks gjøre rent etter seg.

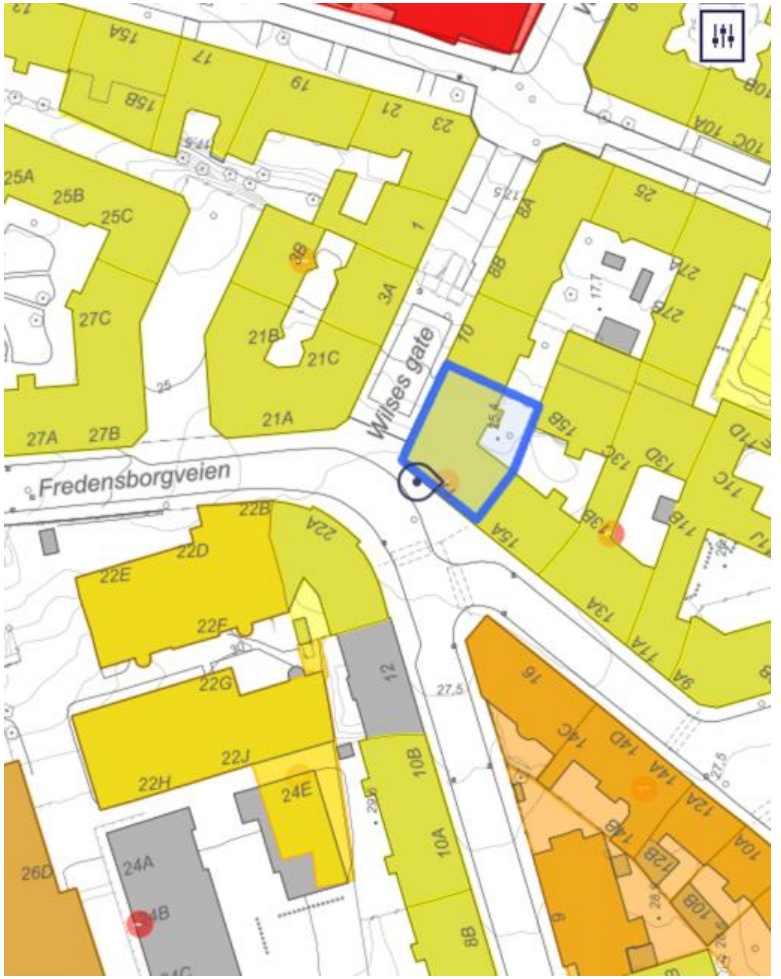
9. Leilighet må ikke forlates med vask/oppvaskmaskin i gang.

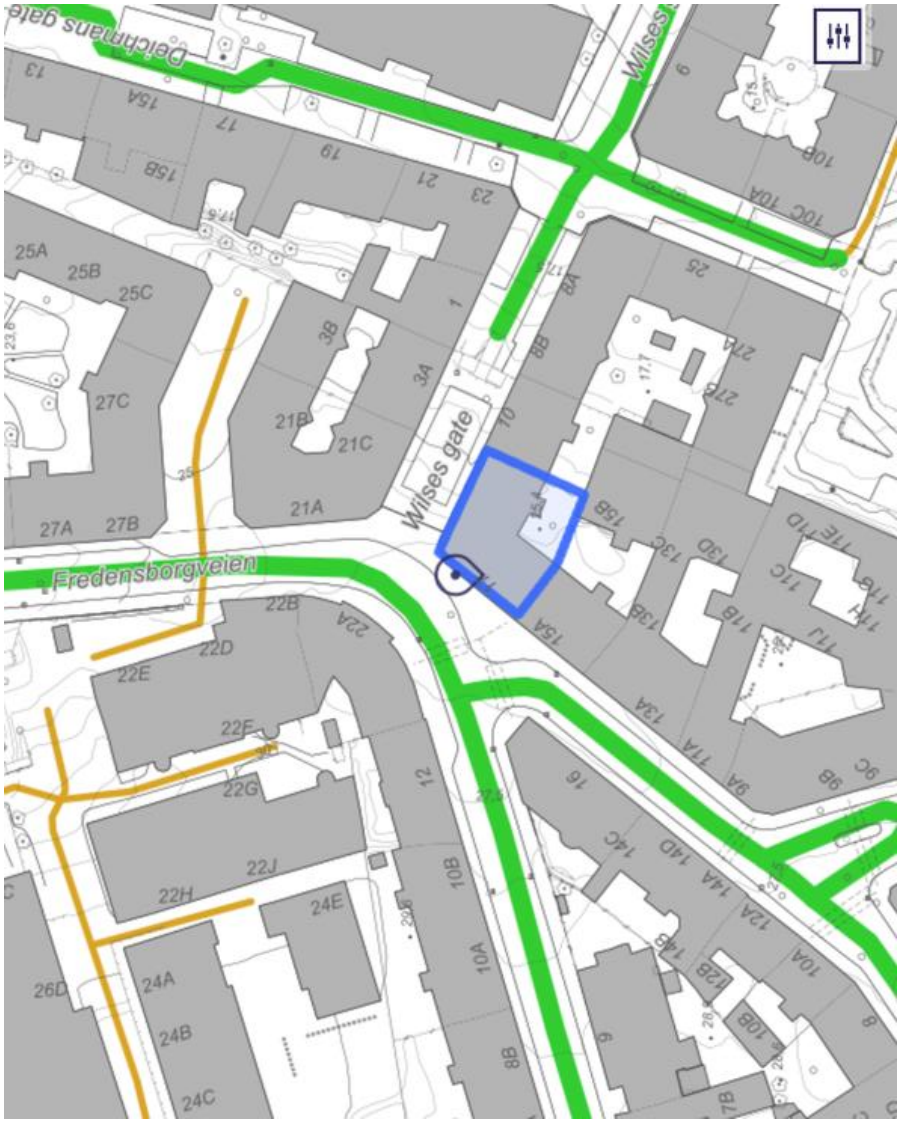
10. Lagring og oppbevaring i kjeller/loft må utføres slik styret krever. Spesielt for å unngå fukt/soppskader.

11. Dersom punkt 7. og 9. ikke overholdes, forbeholder styret seg retten til å leie hjelp for å utføre manglene. Dette faktureres den leieboer/sekjsonseier som ikke har utført sin plikt.

12. Leieboerne er økonomisk ansvarlig for skade som følge av mangel på aktsomhet eller ved overtredelse av disse regler.

13. Beboerne er til enhver tid pliktig til å følge påbud/ anvisning fra styret.


Wilses gate
Fredensborgveien
15A
15B
15C
15D
13A
13B
13C
13D
11A
11B
11C
11D
9A
7A
7B
7C
7D
5A
5B
5C
5D
3A
3B
1
21A
21B
21C
27A
27B
27C
25A
25B
25C
25
23
21
19
17
15A
15B
22A
22B
22D
22E
22F
22G
22H
22J
24A
24B
24E
26D
10A
10B
8B
12
16
14A
14B
14C
14D
12A
12B
10A
10B
10C
8A
8B
10
17.7
27.5


Wilses gate
Fredensborgveien
Wilses
Belchmans gate
25A
25B
25C
27C
27A
27B
21B
21C
21A
3B
3A
1
8A
8B
10
25
21A
21B
15B
13C
13D
11A
11B
11C
11D
11E
11F
11G
11J
13A
13B
9A
9B
9C
16
14C
14D
14A
12A
14B
12B
10A
10B
8B
22B
22A
22D
22E
22F
22G
22J
22H
24E
24A
24B
24C
26D
12
10C
10A
10B
8
6
9
17
19
21
23
15A
15B
13

Fredensborgveien 17

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 345 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	**3 min** 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	**4 min** 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	**18 min** 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	**20 min** 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	**22 min** 1.6 km
Edvard Munch videregående skol...	**4 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**7 min** 0.5 km

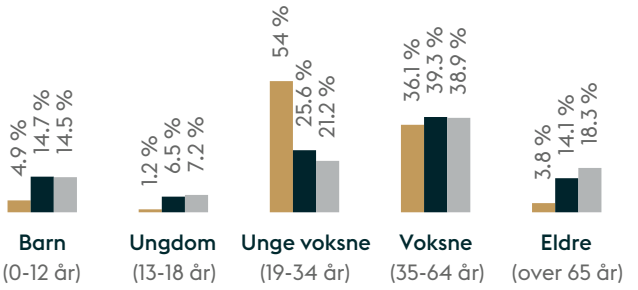
Offentlig transport

Keysers gate Linje 37	**5 min** 0.4 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	**9 min** 0.7 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**10 min** 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**18 min** 1.1 km
Oslo Gardermoen	**42 min**

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	**4 min** 0.2 km
Hausmannsgate barnehage (1-5 å... 122 barn	**6 min** 0.5 km
Fryd barnehage (1-5 år) 68 barn	**8 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

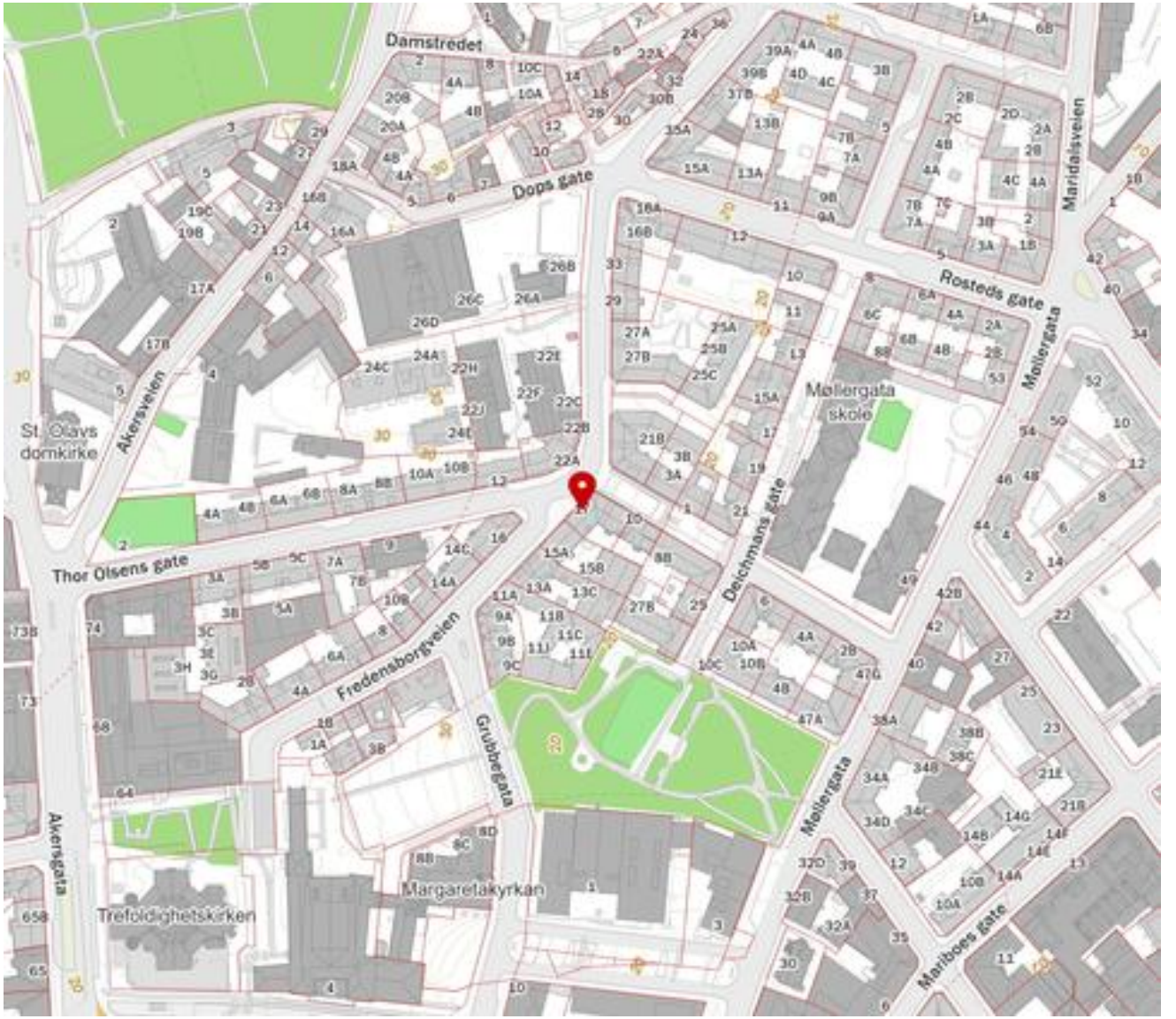
Sport

Sentrum squash, helsestud. og	2 min
Stadion Sunniva	2 min
Condis Tr.senter Fredensborg	2 min
SiO Athletica Centrum	4 min

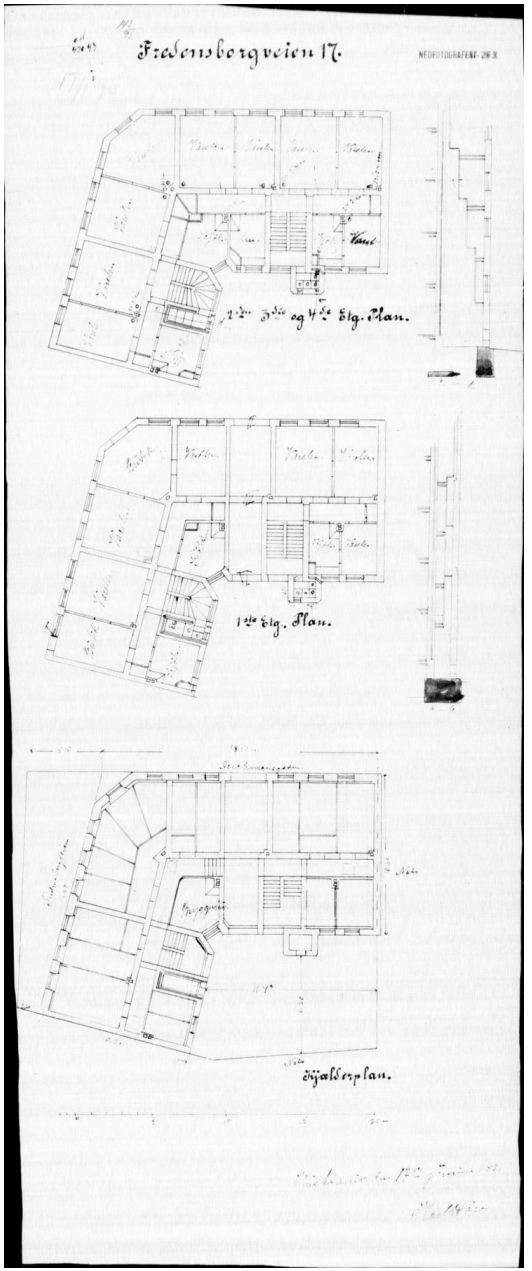
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

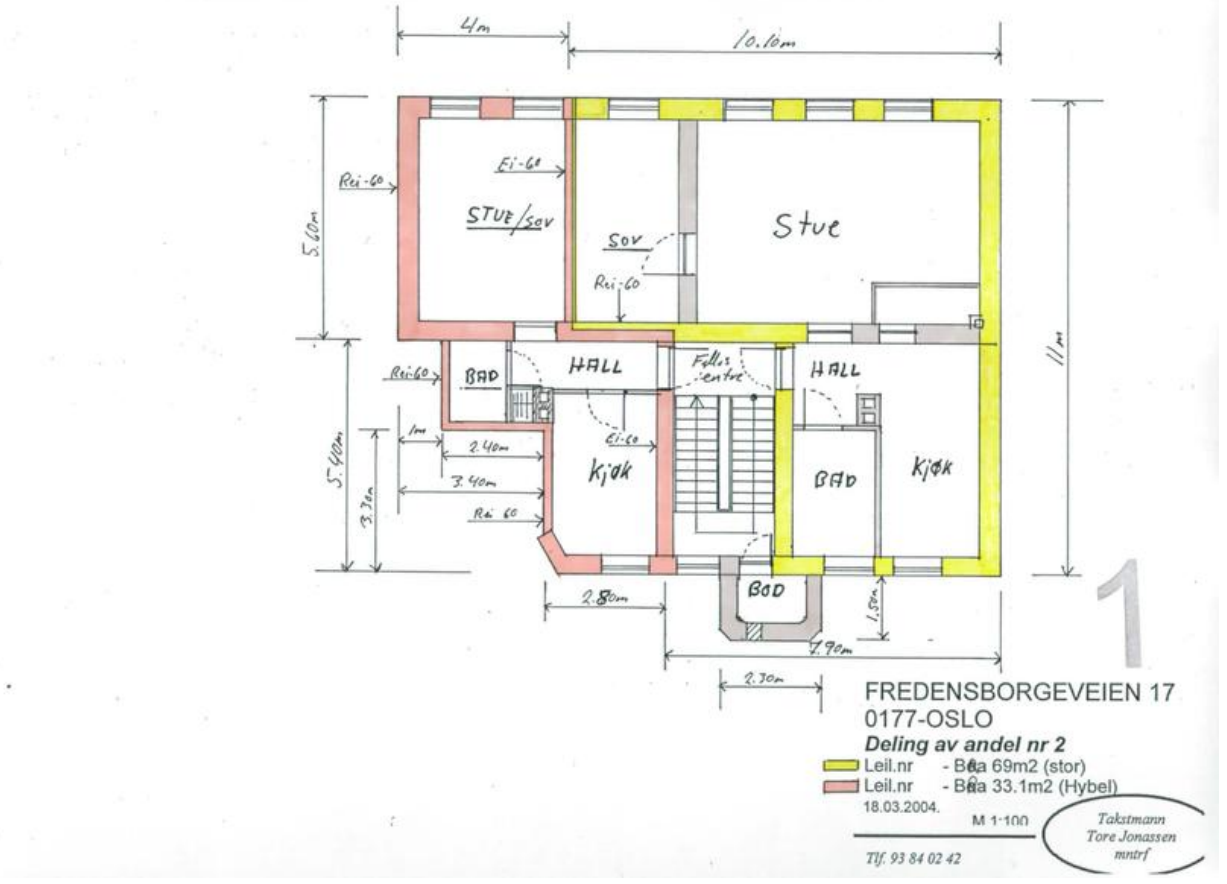
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

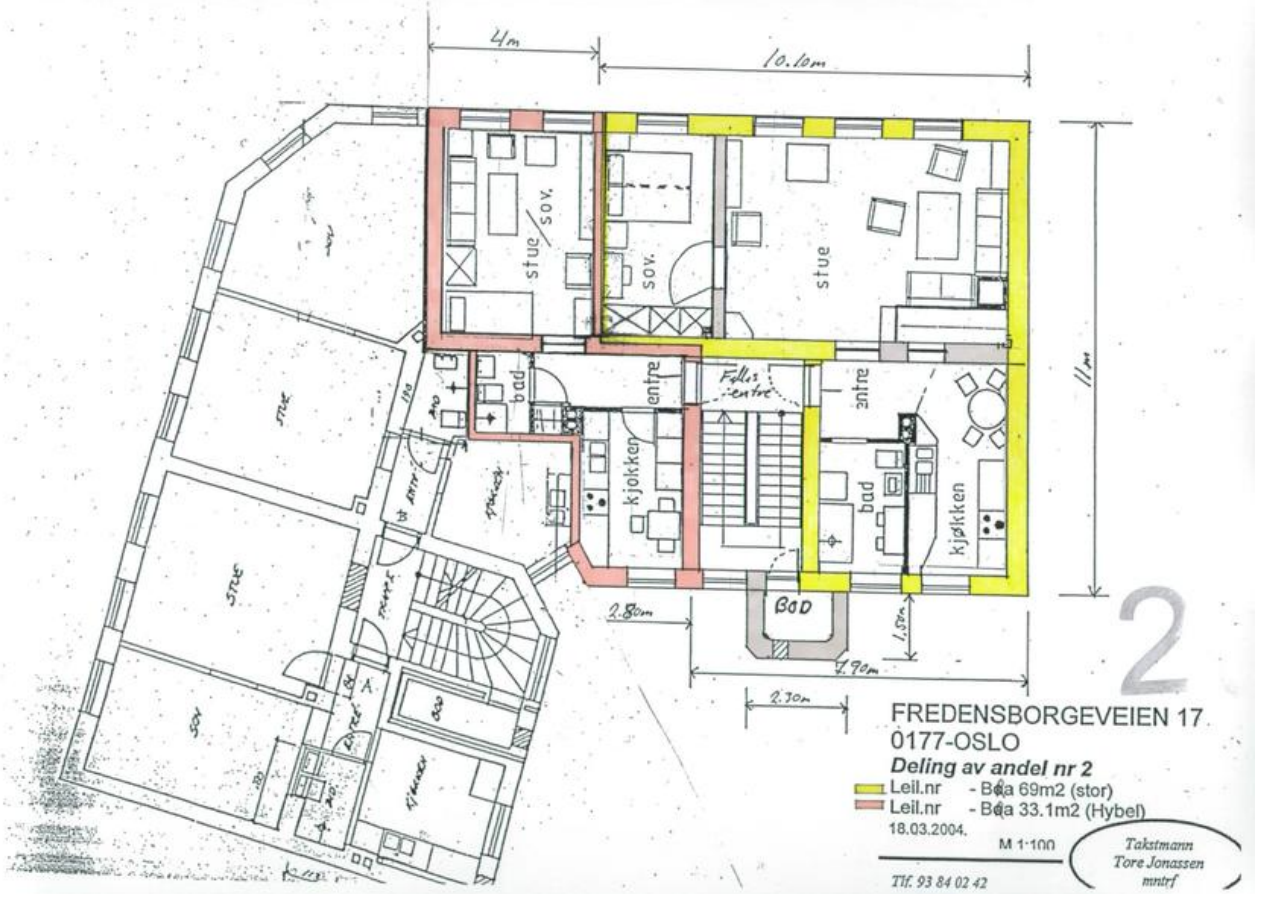
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

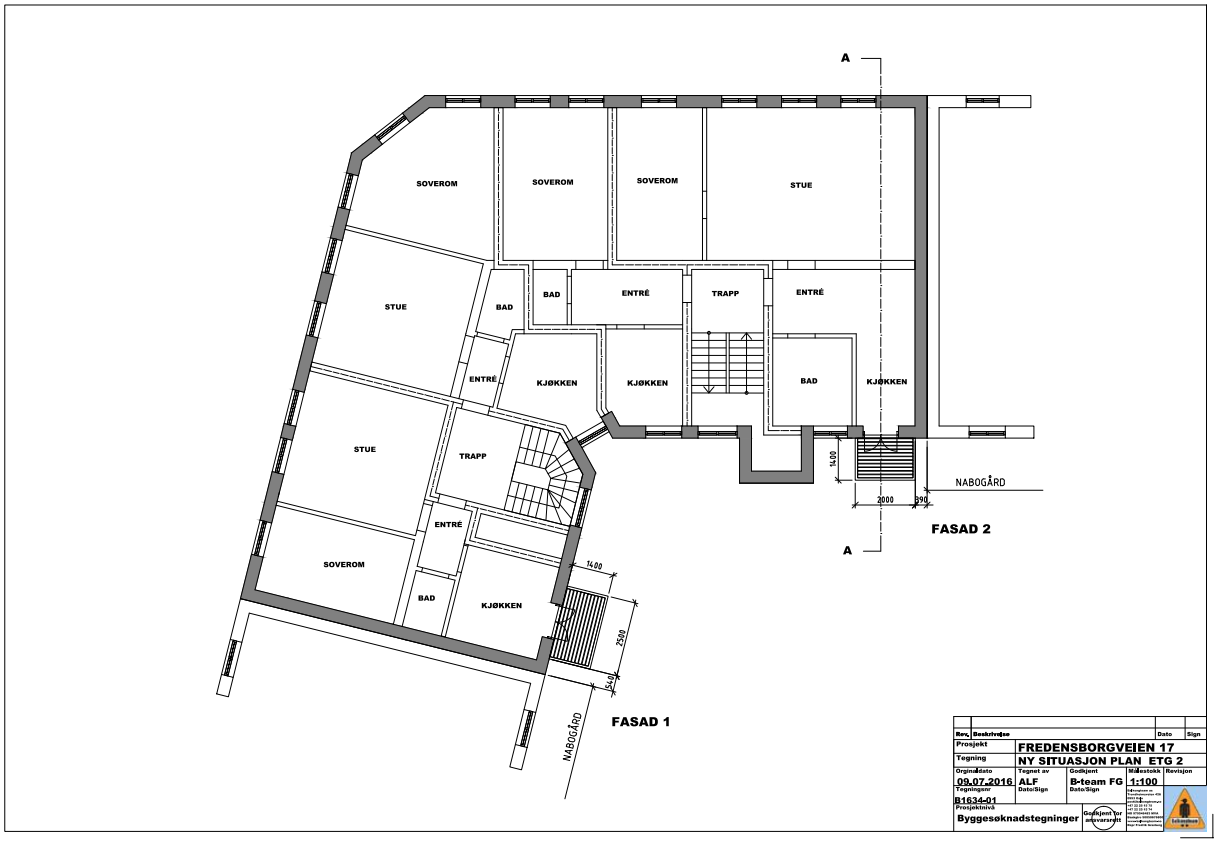


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024


Fredensborgveien 17.
2den 3die og 4de Etg. Plan.
1ste Etg. Plan.
Gårdsplan.

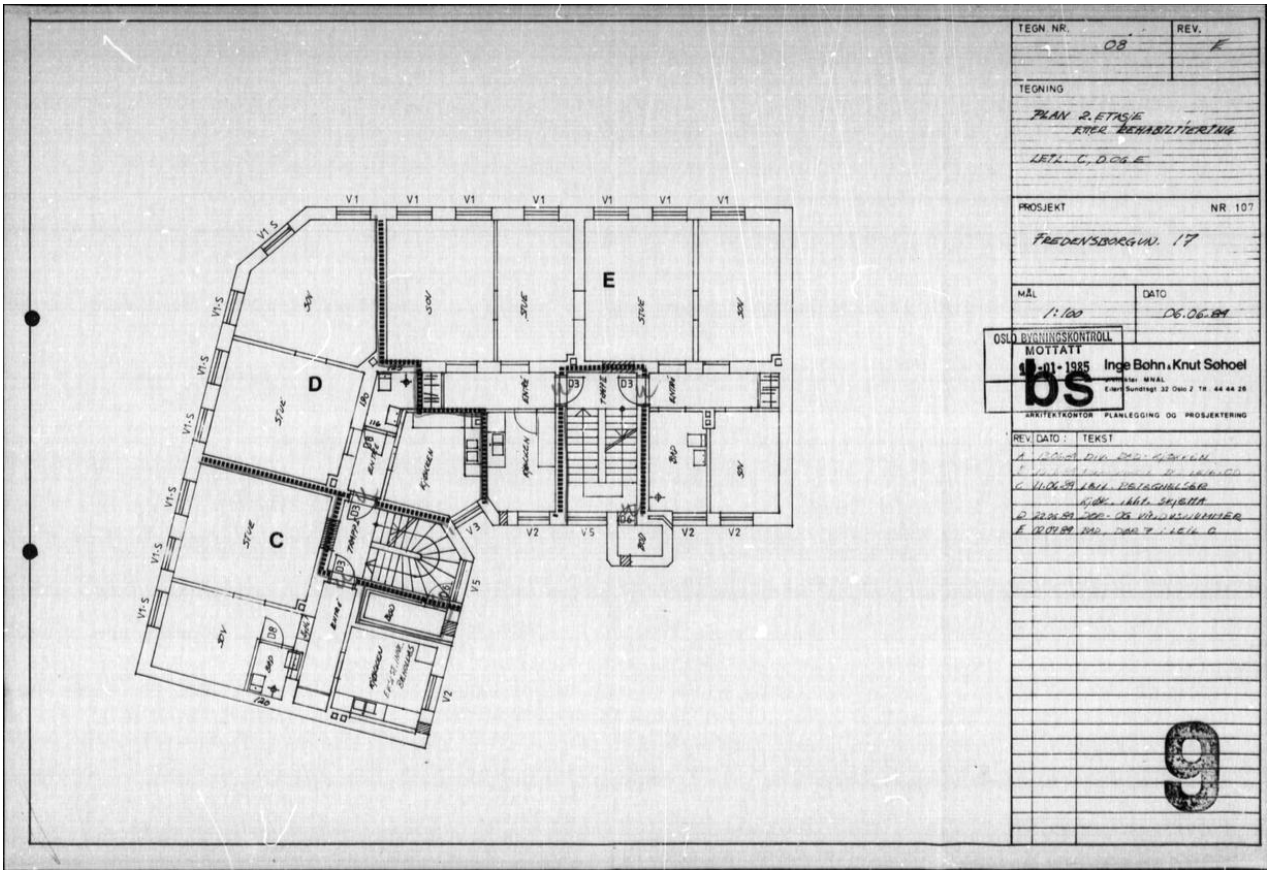

4m
10.10m
Ei-60
STUE/SOV
SOV
Stue
Rei-60
5.60m
11m
Rei-60
BAD
HALL
Felles entre
HALL
Ei-60
1m
2.40m
3.40m
Rei 60
5.40m
3.30m
Kjøk
BAD
Kjøk
BOD
2.80m
1.50m
1.90m
2.30m
1
FREDENSBORGEVEIEN 17
0177-OSLO
Deling av andel nr 2
Leil.nr - Bea 69m2 (stor)
Leil.nr - Bea 33.1m2 (Hybel)
18.03.2004.
M 1:100
Takstmann
Tore Jonassen
mntrf
Tlf. 93 84 02 42


4m
10.10m
stue/sov.
sov.
stue
11m
bad
entre
Felles entre
entre
kjøkken
bad
kjøkken
BOD
2.80m
1.50m
1.90m
2.30m
2
FREDENSBORGEVEIEN 17
0177-OSLO
Deling av andel nr 2
Leil.nr - Bea 69m2 (stor)
Leil.nr - Bea 33.1m2 (Hybel)
18.03.2004.
M 1:100
Takstmann
Tore Jonassen
mntrf
Tlf. 93 84 02 42



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	FREDENSBORGVEIEN 17		
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2		
Orginaldato: 09.07.2016	Tegnet av: ALF Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100
Tegningsnr: B1634-01			Revisjon
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for utførelse		

B-arkitektur as
Fredensborgveien 17
0177 Oslo
Org.nr: 915 644 830 MVA
www.b-a.no
Kontakt: Magdalena Fabrowska
Mob: +47 916 44 830
Kontakt: Fredrik Gundersen
Mob: +47 913 63 613


V1
V1
V1
V1
V1
V1
V1
V1-S
V1-S
V1-S
V1-S
V1-S
V1-S
V1-S
D
E
C
STUE
SOV
KJØKKEN
BAD
V2
V2
V2
V3
V5
V5
D3
D3
D5
D6
D8
TEGN. NR. 08
REV. F
TEGNING
PLAN 2. ETASJE
ETER REHABILITTERING
LEIL. C, D, G & E
PROSJEKT NR. 107
FREDENSBORGVN. 17
MÅL 1:100
DATO 06.06.84
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
Inge Bohn & Knut Sohoel
ARKITEKTKONTOR PLANLEGGING OG PROSJEKTERING
REV. DATO: TEKST
C 11.06.84 DIV. FØLGEENDRINGER
D 22.06.84 DØR- OG VINDUSNUMMER
E 02.07.84 DIV. DØR 7 LEIL. C
9

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Michael Andersen Takst og Bygg
Storengveien 48 A
1368 STABEKK

16 SEP 2004
Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200104448-18 Saksbeh: Vibeke Arnesen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 17	Eiendom:	208/215/0/0
Tiltakshaver:	Michael Andersen	Adresse:	Storengveien 48 A, 1368 STABEKK
Søker:	Michael Andersen Takst og Bygg	Adresse:	Storengveien 48 A, 1368 STABEKK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - FREDENSBORGVEIEN 17

Jfr. Plan- og bygningsloven §99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

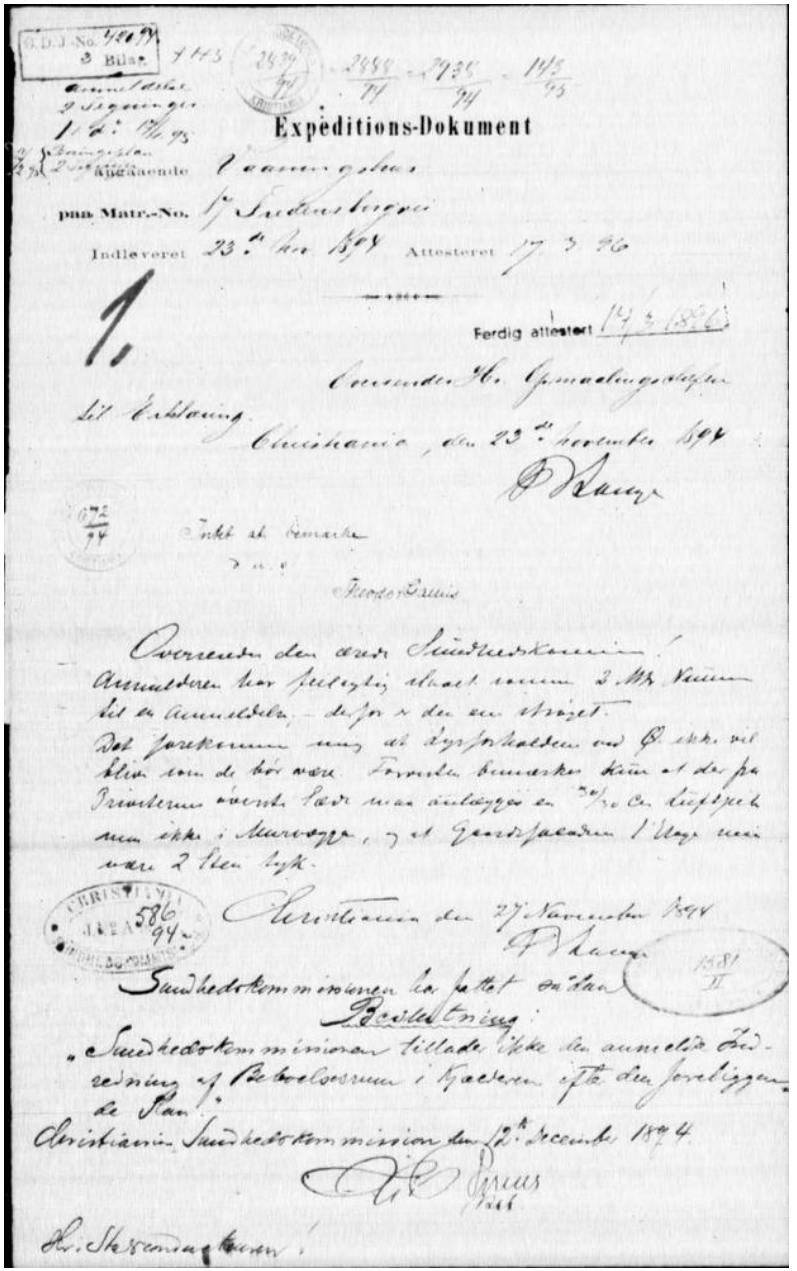
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Tone Aagesen
for avdelingsenhetsleder

Vibeke Arnesen
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver



G.D.J. No. 420 94
3 Bilag.
1443
2539/94 2488/94 2935/94 1443/93
Anmeldelse
2 Segninger
1/12 17/12 93

Expeditions-Dokument

2/12 2/12 Vedkommende Overmyndighed

paa Matr.-No. 5 Sundsbergvei

Indleveret 23/11 1894 Attesteret 17/3 96

1.

Ferdig attestert 14/3 1896

Overmynder Hr. Gjemaalingsdirektøren

Lit Erklæring.

Christiania, den 23de November 1894

F. Faye

672/94 Intet at bemærke

d. s.

Th. Roscher-Nielsen

Overrenden den dode Sundhedskommission!
Anmelderen har fuldstændig Ret i sine Paastande. Det er ogsaa Tilfældet med Hensyn til de anmeldte Forhold. Dersom Anmelderen ikke faar sin Ret, saa er det kun paa Grund af Mangel paa Lovbestemmelser.
Det forekommer mig at Overformynderiet ogsaa burde have Adgang til at paatale Forholdene, da det er Overformynderiet som skal sørge for at Umyndiges Midler ikke forspildes.
Jeg anbefaler Anmeldelsen til Imødekommelse.

Christiania den 27de November 1894

F. Faye

586/94

Sundhedskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

„Sundhedskommissionen tillader ikke den anmeldte Indretning af Beboelsesrum i Kjælderen ifølge den foreliggende Plan."

Christiania Sundhedskommission den 12te December 1894.

F. Faye
Sekr.

Hr. Stiftsamtmanden!

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Kjetil Hesselberg

Fredensborgveien 17
0177 OSLO

Dato: 28 SEPT. 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200008588-5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode:

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 17	Eiendom:	208/215/0/0
Tiltakshaver:	Kjetil Hesselberg	Adresse:	Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Søker:	Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS	Adresse:	Kr. Augustsgt. 19, 0164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som el'ers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

BYGGEMELDING.

03265

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 171 og overensstemmende med vedlagte 3 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på :

Fredensborgveien
~~Kommunalvn~~ gate nr. 17.

gnr. bnr. parsell av bnr.

Melding om ansvarshavende ~~foreligger~~ innsendes senere.

Ferdig attest 24/10-1955.

Arbeides art :

Herved anmeldes for utførelse ialt 12 stkk. W.C. i nuverende rom hvor det er priveter.
I delevegg mellem de to W.C. ved leiligheter , anordnes avluftningskanaler fra W.C. som føres opp over tak.
~~Der søkes om å beholde nuv. gulv hvor dette er godt, og kun støpe et lag over dette.~~

(fortsettelse se baksiden.)

Det søkes dispensasjon fra i anledning :

bygningslovens (vedtektenes) §

bygningsforskriftenes kapital §

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
21 SEP 1954

Følgende naboer er varslet under henvisning til bygningslovens § 172.3. (mrk. Naboene skal varsles i ~~nok~~ . Kvittering fra Postkontoret og gjenpart av brev vedlegges byggemeldingen.)

Ansees ikke nødvendig

Naboene er gjort merksam på at eventuelle protester skal sendes bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 10 august 1954.

Eier : Einar Saks Minnesund
Adr: Telef 8112

Anmelder: Reichard & Arkitekter
Adr.: Tøyengt. 5.
Tlf.: 55 07 87.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GOWENS AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Kopi til:
FREDENSBORGV 17 BORETTSLAGET, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202012674 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: John Philip Santillan	Dato: 12.11.2020

Adresse: FREDENSBORGVEIEN 17
Tiltakshaver: FREDENSBORGV 17 BORETTSLAGET
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 208/215
Søker: GOWENS AS
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Fredensborgveien 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, mottatt 06.11.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

2 199000003

Arbeidssted	208/215 Fredensborgveien 17	Journalnr. 90/0003-M
Arbeidets og bygningens art	Ombygging av 1 leilighet til 2 - Bygård	Innlevert. 29.12.89
Byggherre	Brl. Fredensborgveien 17 v/Sælø, Fredensborgvn. 17, 0177 O-1	
Anmelder	" " "	

HH/RF

Oslo, den 9. februar 1990

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Godkjennelsen gjelder oppdeling av en 5-roms leilighet i 3. etasje til to 2-roms leiligheter.

Leilighetsoppdelingen er vurdert etter plan- og bygningslovens § 91 a pkt. C. Det forutsettes at eventuelle leieboere med oppsigelsesvern etter husleieloven skaffes tilfredsstillende erstatningsbolig. Leilighetstallet er øket fra 12 til 13.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Kjøkken må luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.

Det forutsettes at hver av leilighetene disponerer lofts- og kjellerbod på hhv 4 og 5 m^2.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

C1. Byggherre må dokumentere at rørleggerarbeidet er anmeldt til Oslo vann- og avløpsverket.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Sven Sandberg
overarkitekt

Hanne Hjorth
ingeniør

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

2 199000003

1. **Melding etter §§85,86**
   - ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
   - ☐ *Send meldingen til GAB for registrering/avslutning*
   - ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
   - ☐ Saner etter rutine 18-60

   - ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
   - ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
   - ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
   - ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**
   - ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
   - ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
   - ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
   - ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

* ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
   - ☑ *Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning*
   - ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
   - ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
   - ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
   - ☒ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**
   - ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
   - ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
   - ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
   - ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
   - ☐ Saner etter rutine 18-60

* kan ikke sees på VG-innsyn/ortofoto

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Tore Jonassen, takstmann
Postboks 1136 Gimsøy
3704 SKIEN

Dato: 14 JUN 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200403272-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lars Hanstensen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 17	Eiendom:	208/215
Tiltakshaver:	Gro Rongved	Adresse:	Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Søker:	Tore Jonassen, takstmann	Adresse:	Postboks 1136 Gimsøy, 3704 SKIEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - FREDENSBORGVEIEN 17

Jfr. Plan- og bygningsloven §99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

Mari Helene Slagsvold
For avdelingsleder

Lars Hanstensen
saksbehandler

Kopi til:
Gro Rongved, Fredensborgveien 17, 0177 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 15.11.2017

Deres ref.: FREDRIK GRANBERG | Vår ref.: 201613976-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Espen Hofsvang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 17	Eiendom:	208/215/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Fredensborgveien 17	Adresse:	Fredensborgveien 17, 0177 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Fredensborgveien 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 06.09.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201613976			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	29.08.2016	1/9
Plan 2 etasje	B1634-01	09.07.2016	1/15
Plan 3 etasje	B1634-02	09.07.2016	1/16
Snitt A-A	B1634-05	09.07.2016	1/17
Fasade 1 og 2	B1634-04	09.07.2016	1/18

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.11.2017 av:

Espen Hofsvang - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Fredensborgveien 17, Fredensborgveien 17, 0177 OSLO, tarjei.ravnestad@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.06.2022
	202003006 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Nina Seehusen	

Adresse: FREDENSBORGVEIEN 17
Tiltakshaver: BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17, v/Mari Herskedal
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 208/215/0/0
Søker: BALKONGTEAM AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Fredensborgveien 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 13.05.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202003006			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	23.01.2020	1/11
Snitt	B1634-05	16.01.2020	1/20
Fasader	B1634-04	16.01.2020	1/21

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Nina Seehusen - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 17, v/Mari Herskedal, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[B] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innr. bad og w.c., utskifting vinduer m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	Journal nr.
Fredensborgveien 17		83/3718

Byggherre:
Brl.Fredensborgvn.17
v/W.Sodstad,
Fredensborgvn.17,
0177 OSLO 1

Ansvarshavende:
O.ing. R.T.Johansen
Blindernveien 5,

0361 OSLO 3

Alt/tfn

Dato: 14.nov.1986

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C 16. ANDVORD

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 hver gate, park, bygård og oppgang på St. Hanshaugen, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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/sthanshaugen

48 02 21 11

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0322/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fredensborgveien 17 0177 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 215, snr 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