NORDVIK

Fredensborgveien 9A

1 soverom | 35 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Fredensborgveien 9A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
185	Kontaktinfo
188	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
191	Forbrukerinformasjon om budgivning
192	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og lekker 2-roms med klassiske detaljer. God planløsning. Tilbaketrukket beliggenhet og kort vei til "alt". IN-lån

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 744 289,-**
Fellesgjeld	**492 909,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 416,-**
BRA-i	**35 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Andel**

Velkommen til Fredensborgveien 9A - en innbydende, lys og lekker 2-roms andelsleilighet med effektiv planløsning. Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet med kort vei til alt fra dagligvare, kollektiv, shopping, restauranter og kaféer, til store og flotte parker og turmuligheter.

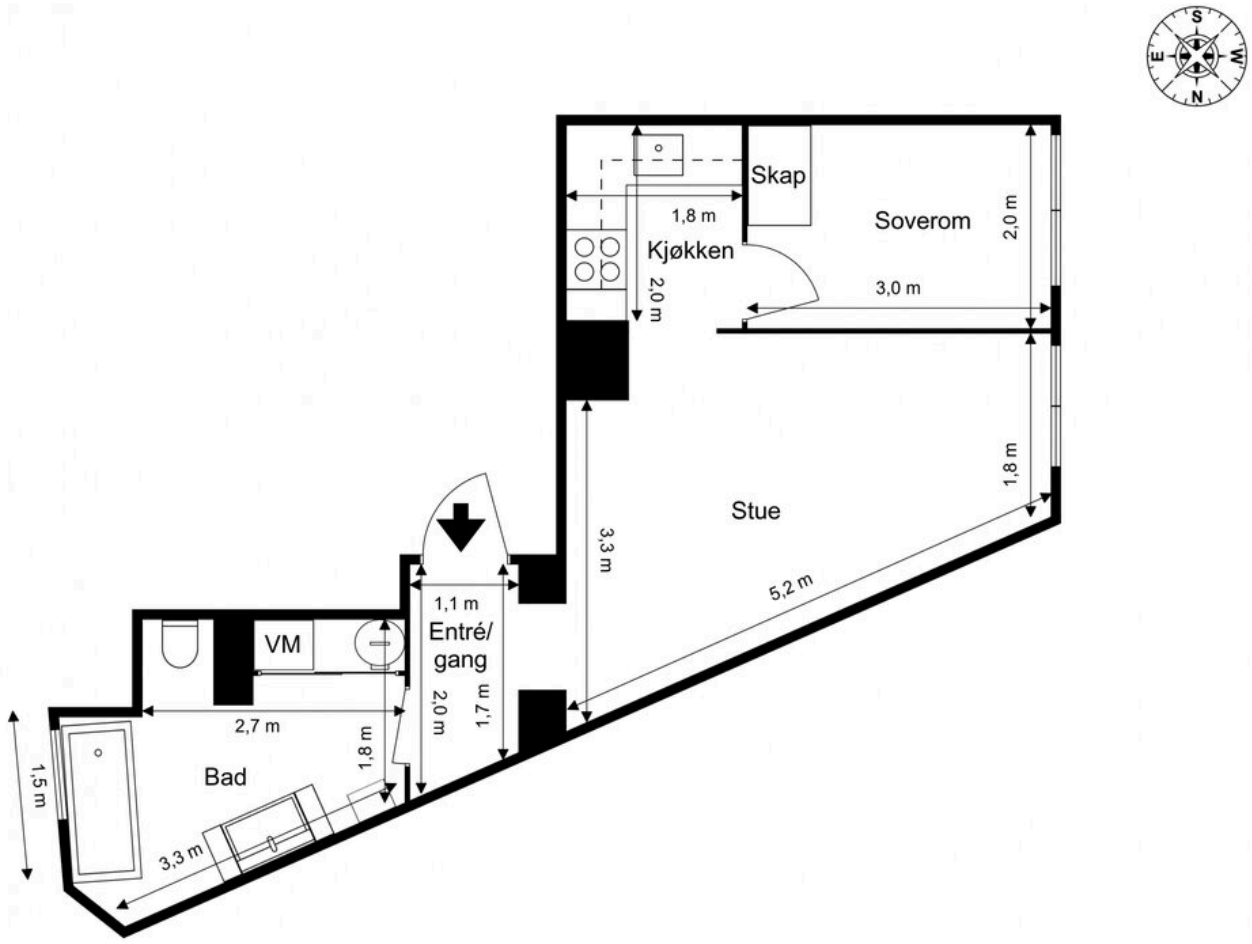
Kort fortalt:
Høyt og fritt i 4. etasje med hyggelig utsyn
Åpen kjøkken- og stueløsning med plass til både sofa og spisegruppe
Tilbaketrukket med soverom vendt mot rolig gate
Klassiske detaljer som stukkatur og rosett
Pent kjøkken med integrerte hvitevarer og heltre benkeplate
Gode lysforhold
Romslig baderom med opplegg til vaskemaskin
IN-ordning på det største lånet
Ingen dokavgift
Ingen forkjøpsrett
Felles takterrasse bare to etasjer opp

Velkommen!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Fredensborgveien 9A, 0177 Oslo
4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.








gorenje


















FREDENSBORG
18 95
Grubbegata
9



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0132/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Fredensborgveien 9A, 0177 OSLO
Gnr 208, bnr 207 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Borettslaget Fredensborgveien 9, org.nr. 986963979

Selger
Maren Tveten

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
492 909,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 742 909,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 744 289,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 753 789,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 38 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 35 kvm.
Total BRA: 35 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 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 4. etasje og inneholder entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på ca. 3 kvm (gulvareal 4 kvm).

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Olimb utførte rørfornying i hele bygget i regi av borettslaget i mai 2019. I tillegg ble servantskap og overskap byttet i 2015. Flottørventil og utløpspakning tilhørende toalett ble utskiftet i april 2024. Ble også satt inn slukpropp i september 2024, som nærmere beskrevet under "feil og mangler".

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se svar over - rørfornying i regi av borettslag.

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: Informasjon fra tidligere eier: Pipeløp/skorstein og takarbeid ble utført i 2022 i regi av borettslaget.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Drenering mot Kristparken ble utført i 2016 og utbedret i 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Se informasjon fra borettslag.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tidligere svar ang. rørfornying utført av Olimb.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Informasjon fra tidligere eier: Det er bygget loftsleiligheter i regi av borettslaget for mange år siden.

10.Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Se informasjon fra borettslag.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Informasjon fra tidligere eier: Lekkasje fra bad i etasjen over i 2013, utbedret i regi av borrettslag. Oppdaget kloakklukt fra sluk på bad når rørene var i bruk umiddelbart etter jeg flyttet inn, samt mørke flekker fra væske. Reklamerte over saken, og viste seg til slutt at det skyldtes manglende slukpropp, mest sannsynlig etter arbeidet som ble utført av Olimb i 2019. Olimb satt i ny slukpropp i september 2024, og det har ikke vært noen problemer med lukt siden. Flottørventil og utløpspakning ble skiftet ut av rørlegger i april 2024 etter problem med nedtrykksfunksjon på toalett.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Informasjon fra borettslaget: Vann i kjelleren i mars 2025, sannsynligvis grunnet veiarbeider i Grubbegata/sprukket
vannledning. Pumpebil pumpet ut vannet og det ble satt opp vifter.

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: Informasjon fra borettslaget: Beboere skal ha sett rotter i bakgården, slik som alle andre steder i Oslo.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved salg i 2024, samt tilstandsrapport fra takstmann nå i forbindelse med salg.

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? Se tilstandsrapport fra takstmann.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Se informasjon fra

borettslag/megler.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Utbygging av Deichmanske, regjeringskvartalet og renovering av OBOS-bygget. Se informasjon fra borettslag/megler.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Se informasjon fra borettslag/megler.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Se informasjon fra borettslag.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Innvendige overflater:
- 3-stavs eikeparkett på gulv og malte overflater på vegger og i himling.
- Flislagt gulv på bad.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: TG2 gis grunnet alder, overflate, tettelister, vinduer tar i karm.
- Kjøkken - Overflater og innredning: TG2 gis grunnet ikke bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper.
- Vannledninger: TG2 gis grunnet alder.
- Varmtvannsbereder: Bad: TG2 gis grunnet det er sluk i rommet, men på gulvet er det ikke registret tettesjikt (membran/ belegg).
- Ventilasjon: TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.
- Våtrom: Bad - Overflater: TG2 gis grunnet overflate vindu/bad, misfarget silikonfuge.
- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk: TG2 gis grunnet synlig bruk av membran i sluk kan ikke fastslås, alder, rørføringer i vegg.
- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr: TG2 gis grunnet løst gulvstående wc samt sprekk i overflate.
- Våtrom: Bad - Ventilasjon: TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom: Bad - Fukt Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

Elektrisk anlegg:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el- kontroll. Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

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
G - 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:
- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8127 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 416,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag: kr. 661
Felleskostnader: kr. 2 550
Avdrag IN-lån: kr. 587
Renter IN-lån: kr. 1 618

På grunn av større vedlikeholdsprosjekter kan det komme en justering av felleskostnader i 2026. Det er ikke besluttet størrelsen på dette ennå.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 075 171,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 300 684,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Fredensborgveien 9 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986963979. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 34 boligenheter og ingen andre enheter.

Kontaktinfo styret: fredensborgvn9@gmail.com

Informasjon fra styreleder per 16.03.2026:
"Vi har en vedlikeholdsplan over større vedlikeholdsprosjekter som å bytte vinduer, oppgradering av noen fellesarealer o.l.
Det kan komme en justering av felleskostnader i 2026. Vi har ikke besluttet størrelsen på dette ennå.

Bygårdens tak ble reparert i 2022-23. Branndetektorer i alle leiligheter ble byttet i 2025.
Vær oppmerksom på at denne bygården har stengt ildsted og skorstein i 2003. Ingen leiligheter har ildsted og det er ingen mulighet for å montere brannfyringsovner eller ildsted av noe slag.

Vi bruker systemnøkler som ikke kan kopieres av eier, men må bestilles via styret. Utleie er strengt praktisert og iht Borettslagsloven.
Merk at bygården er på gul liste og del av Murbyen Oslo. Bygården har en original tung smijernsport fra 1895 som er fredet og krever ekstra nøye håndtering og vedlikehold pga moderne låsesystemer. Bygården vil mest sannsynlig ikke få tillatelse til flere balkonger enn det som er bygget til nå.
Brannvarslingssentral er plassert i B-oppgang og alle beboere er pliktig til å sette seg inn i rutiner og regler for brannvarslingssystemet.

Det ble gjort omfattende reparasjoner på tak og gesims i 2022, bakgården ble pusset opp og malt i 2025, mye av elsystemet ble oppgradert for noen år siden, utbytting/oppgradering av en del skrusikringer i porselen gjenstår (andelseiers ansvar), soilrør ble tatt i 2019, fasadeoppgradering på delt yttervegg hos nabogård ble utført i 2025 (nabos ansvar).
Telenoravtale Frihet S med 200 poeng inngår".

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE
Vaktmestertjenester utføres av Rene Bygårder AS og trappevask av Rene Trapper AS.

VEDLIKEHOLD
Styret har igjennom 2021 arbeidet med prosesser for vedlikehold av tak, skorstein og pipeløp. Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene. Generalforsamling 2024: vedlikeholdsplan og etablering av veggmaleri ble vedtatt. Installert radonbrønn i hver oppgang for reduksjon av radonkonsentrasjon - nov. 2015

BREDBÅND OG KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Telenor som leverer kabel-tv og bredbånd.
Telenoravtale "Frihet S" er en fellesavtale for borettslag/sameier som gir beboerne poeng til å velge internett, TV og strømming selv, ofte med inkludert Høybånd (1000 Mbps) og WiFi Ruter II, pluss mulighet til å utvide med ekstra poengpakker og sikkerhetstjenester som nettverksfilter, med fleksibilitet til å endre utover standardinnholdet. Poengene kan brukes til å skreddersy bredbåndsfart og TV-pakker, som T-We, og eventuelt ekstra tjenester, uten ekstra bindingstid.

Forretningsfører
OBF

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 492 909,-pr. 10.03.2026

Lånenummer: 83987138982, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 305
Saldo per 10.03.2026: 9 917 777
Andel av saldo: 378 363
Første termin/første avdrag: 30.08.2024 (siste termin 30.07.2051)
15 451 668

Lånenummer: 83987229090, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 320
Saldo per 10.03.2026: 5 485 426
Andel av saldo: 114 547
Første termin/første avdrag: 30.08.2024 (siste termin 30.10.2052)

Borettslaget Fredensborgveien 9 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 83987138982.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond mot husleietap. Forsikring mot tap av felleskostnader (20% av årlige felleskostn.) i Gjensidige.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 646,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -13 223. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 173 257.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
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.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82867602

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 497 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fredensborg 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. Det er 7 min gange til Oslo S, 2 min gange til et nytt regjeringskvartal og 10 min

gange til Grünerløkka.

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. Kun 1 min gange ligger anerkjente restauranter som Nektar vinbar, Chez Colin, Oslo Street Food, Arno, Hyde Michelin-restaurant. 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). Det er 5 min til Stortinget T-bane.

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 ferdigattest for reparasjon og ombygging etter brann datert 1968.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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.

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

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker i området (utvalgte):
Fredensborgveien 17 - ombygging av serveringslokale
Saksnummer: 202518058

Fredensborgveien 14 - bruksendring av deler av restaurant til bolig
Saksnummer: 202600016

Hammersborg torg 1 - 3 - Riving, påbygg og tilbygg samt utomhusarbeider
Saksnummer: 202508337

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/208/207:
03.04.1954 - Dokumentnr: 3045 - Best. om vann/kloakkledn.
Tinglysingsgjenparten er arkivert med dokumentnummer 303045/1954.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:207 Snr:1

23.02.1895 - Dokumentnr: 900044 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:208 Bnr:209

23.12.2003 - Dokumentnr: 86778 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 197/1618
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 212/1618
Snr: 3
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1209/1618
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2005 - Dokumentnr: 60797 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 197/1618
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 212/1618
Seksjon:
Snr: 3
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1209/1618

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
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Det gjøres herunder oppmerksom på følgende:
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger: Deler av boden til naboleiligheten er innlemmet, og toalett har blitt etablert i

dette området. Det er ikke bruksendret fra bod til rom for varig opphold. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 429,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg boligstyling kr. 10 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 750,-

Samlet skal selger betale kr. 152 186,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. april 2026

Ansvarlig megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

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

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

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

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

Fredensborgveien 9A

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 362 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	**3 min** 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	**4 min** 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	**17 min** 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**19 min** 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**20 min** 1.6 km
Edvard Munch videregående skol...	**5 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**7 min** 0.6 km

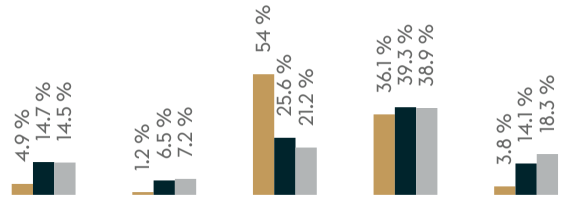
Offentlig transport

Keysers gate Linje 37	**4 min** 0.3 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	**7 min** 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**9 min** 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 1.1 km
Oslo Gardermoen	**41 min**

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	**4 min** 0.3 km
Hausmannsgate barnehage (0-6 å... 122 barn	**6 min** 0.5 km
Fryd barnehage (1-5 år) 69 barn	**7 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 70/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

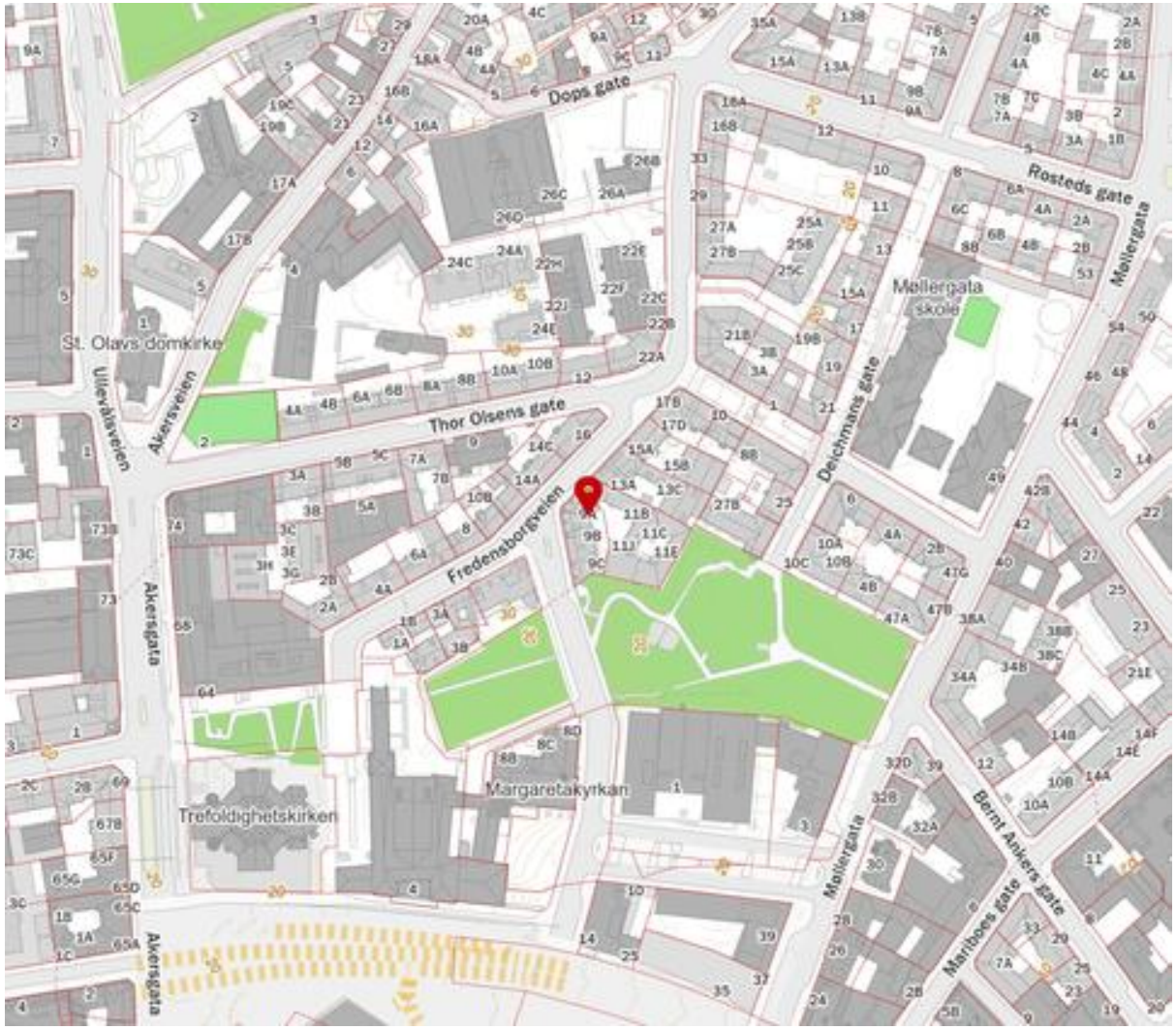
Sport

Kristparken ballbane	2 min
Sentrum squash, helsestud. og	2 min
SiO Athletica Centrum	3 min
Krønsj Treningssenter	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Fredensborgveien 9A 0177 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1895
BRA:	38 m^2
BRA-i:	35 m^2
Rapportdato:	17.3.2026 (Gyldig til 17.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	9	0	1

Supertakst

GNR: 208 BNR: 207 ANR: 11

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Fredensborgveien 9A
0177 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40853

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, overflate, tettelister, vinduer tar i karm.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet ikke bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder.
Varmtvannsbereder: Bad	TG2 gis grunnet det er sluk i rommet, men på gulvet er det ikke registret tettesjikt (membran/ belegg).
Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet overflate vindu/bad, misfarget silikonfuge.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet synlig bruk av membran i sluk kan ikke fastslås, alder, rørføringer i vegg.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet løst gulvstående wc samt sprekk i overflate.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Fukt	Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av bod til naboen har blitt mindre og toalett har blitt etablert i dette området.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.3.2026

Rapportdato
17.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Maren Tveten**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Fredensborgveien 9A, 0177 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**208**	Bruksnr:	**207**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**11**	Leilighetsnr:	**H0402**		

Byggeår: **1895** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje + kjeller/loft. Bad fra 2004 og kjøkken fra 2013. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,54m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,48m i bad . Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk fra bad og mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	El-arbeider.	Ja

2024	Flottørventil og utløpspakning tilhørende toalett skiftet ut.	Ja
2024	Olimb utførte rørfornying i hele bygget satt også inn slukpropp.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**35**	**35** Romfordeling: Entre/gang, bad, stue, kjøkken, soverom.	**0**	**0**	**0**
Loftsbod	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**38**	**35**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal på ca 4m². Merket 4, 21.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

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

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1987. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Avflassing av maling på karmer. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales. Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

TG1:
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Beskrivelse
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert '.
Kjøkken fra 2013 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 28mm. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Schock. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

Merknad: Det er ukjent om denne type avtrekk er godkjent i bygget, ytterligere undersøkelser anbefales ved å kontakte styret. Det kan i ytterste konsekvens medføre at man må etablere annen type avtrekk.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Deler av bod til naboen har blitt mindre og toalett har blitt etablert i dette området.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til ca: Bad: 2,48m Stue: 2,54m Soverom: 2,51m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i entré via felles anlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er kontrollert i 2024.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det opplyses i tidligere salgsprospekt at det ble gjennomført en rørfornyelse i 2019 i regi av borettslaget.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det opplyses i tidligere salgsprospekt at det ble gjennomført en rørfornyelse i 2019 i regi av borettslaget.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

TG1:
Det registrere noe kondens rundt stoppekran i bad. Ved negativ utvikling bør tiltak utføres.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i bad ved gulvstående wc.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

2026:
Sikringsskap: Byttet ut defekt skru sikring til en ny patron og patron holder, kunde skulle stramme til sikring som førte til at sikring
knuste, dette er nå fikset opp i og funker.
Datert 2026-01-11, utført av Bolig Elektrikeren AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

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

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling på varmtvannsbereder etter dagens krav.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

6.8 Varmtvannsbereder: Bad

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
Ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

TG2:
Det er sluk i rommet, men på gulvet er det ikke registret tettesjikt (membran/ belegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.10 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 20x20 og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2004 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Vindu er plassert i våtsone for dusj. Avflassing av maling på karmer.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Vindu og karm bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

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

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

TG2:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med en bredde på 120cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Damixa. Speilskap med lys på vegg. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med badekar, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran og gulvstående wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Løst gulvstående wc samt sprekk i overflate.

TG1:
Påbegynnende fuktsvelling i underkant servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Gulvstående wc anbefales å skiftes ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2:
Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

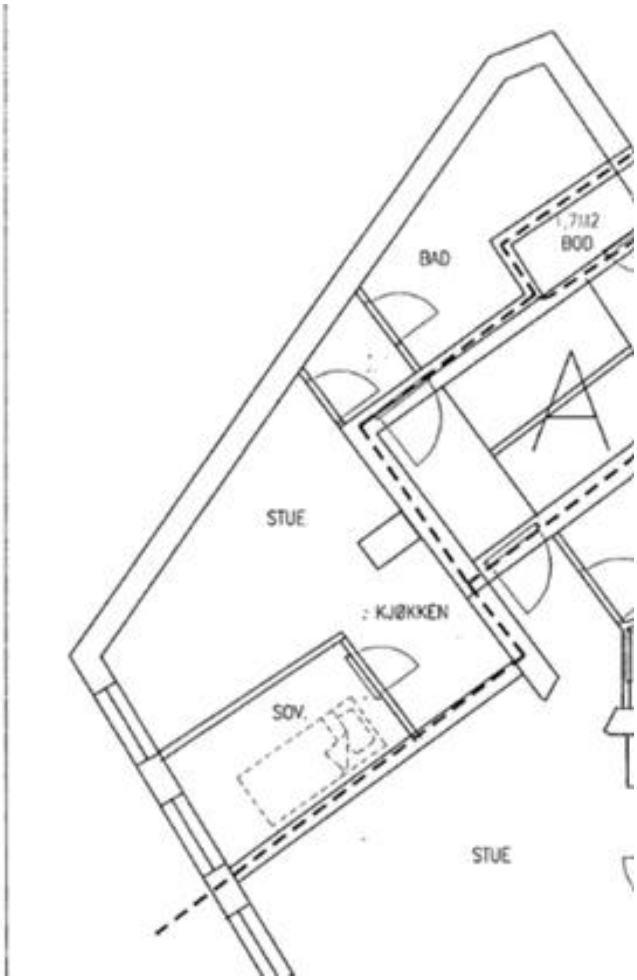
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Maren Tveten	9578-5993-4-3280316	2026-03-15 20:44:39

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
15. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0132/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fredensborgveien 9A, 0177 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Maren Tveten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. februar 2024

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: 82867602
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Olimb utførte rørfornying i hele bygget i regi av borettslaget i mai 2019. I tillegg ble servantskap og overskap byttet i 2015. Flottørventil og utløpspakning tilhørende toalett ble utskiftet i april 2024. Ble også satt inn slukpropp i september 2024, som nærmere beskrevet under "feil og mangler".

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se svar over - rørfornying i regi av borettslag.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Pipeløp/skorstein og takarbeid ble utført i 2022 i regi av borettslaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Drenering mot Kristparken ble utført i 2016 og utbedret i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se informasjon fra borettslag.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tidligere svar ang. rørfornying utført av Olimb.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Informasjon fra tidligere eier: Det er bygget loftsleiligheter i regi av borettslaget for mange år siden.

---

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

Eventuell kommentar: Se informasjon fra borettslag.

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: Informasjon fra tidligere eier: Lekkasje fra bad i etasjen over i 2013, utbedret i regi av borrettslag. Oppdaget kloakklukt fra sluk på bad når rørene var i bruk umiddelbart etter jeg flyttet inn, samt mørke flekker fra væske. Reklamerte over saken, og viste seg til slutt at det skyldtes manglende slukpropp, mest sannsynlig etter arbeidet som ble utført av Olimb i 2019. Olimb satt i ny slukpropp i september 2024, og det har ikke vært noen problemer med lukt siden. Flottørventil og utløpspakning ble skiftet ut av rørlegger i april 2024 etter problem med nedtrykksfunksjon på toalett.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Informasjon fra borettslaget: Vann i kjelleren i mars 2025, sannsynligvis grunnet veiarbeider i Grubbegata/sprukket vannledning. Pumpebil pumpet ut vannet og det ble satt opp vifter.

---

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: Informasjon fra borettslaget: Beboere skal ha sett rotter i bakgården, slik som alle andre steder i Oslo.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved salg i 2024, samt tilstandsrapport fra takstmann nå i forbindelse med salg.

---

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? Se tilstandsrapport fra takstmann.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se informasjon fra borettslag/megler.

---

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

Ja

Beskriv: Utbygging av Deichmanske, regjeringskvartalet og renovering av OBOS-bygget. Se informasjon fra borettslag/megler.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se informasjon fra borettslag/megler.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Se informasjon fra borettslag.

---

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: 5-0132/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Maren Tveten	**2026-03-15**

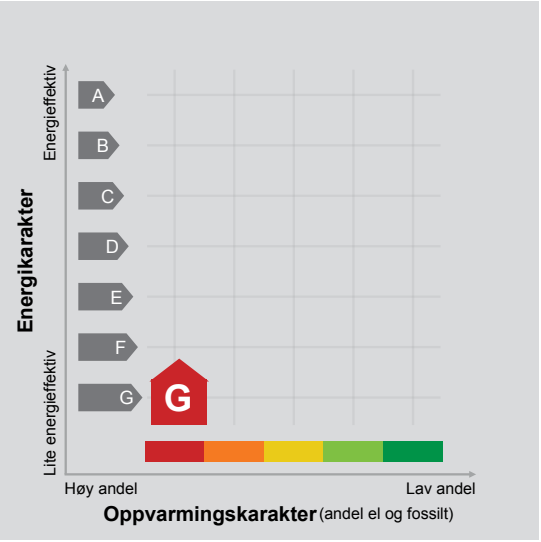
Identifikasjon

Maren Tveten

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fredensborgveien 9A
Postnummer	0177
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	207
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80474954
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	455c896c-e408-42e4-9a6a-0e398a3e2850
Dato	20.12.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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.



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Fredensborgveien 9

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: torsdag 10.07.2025, kl 18:00

Sted: Digitalt

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til fredensborgvn9@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Fredensborgveien 9 torsdag 10.07.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

- Trenger du hjelp? https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=nb-NO

  Bli med i møtet nå:
  https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_YmM3ZDEwNWEtY2RmOS00NGUwLTliYTAtYjc1NDQyMWM4Y2My%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

  Møte-ID: 398 561 669 931 2
  Passord: UY639jv3

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Fredensborgveien 9

torsdag 10.07.2025, kl 18:00 Digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Utsatte saker fra ordinær generalforsamling

2.1 Styrehonorar

Ekstern styreleder Birte Nordgård med kr 70 000,- iht. avtale. Dette kan ikke fravikes.

Øvrige styremedlemmer er foreslått honorert med KPI-justert kr 51 500,-

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr 70 000,- iht avtale.

Styret honoreres med kr 51 500,- til fordeling

3. Valg av tillitsvalgte

3.1 Valg av styreleder for 2 år

Borettslaget Fredensborgveien 9 har hatt gleden av å ha Birte Hansen Nordgård som ekstern styreleder siden 2023. Hennes periode er nå over, og Nordgård har valgt å ikke fortsette i vervet.

Vi ønsker å takke Birte Hansen Nordgård for en fremragende innsats. Hun har vært en dyktig og kunnskapsrik leder som har bidratt betydelig til borettslagets utvikling. I løpet av sin tid har hun ryddet opp i komplekse juridiske saker, fått gjennomført viktige planer, og sørget for at HMS-krav er ivaretatt. Sammen med det øvrige styret har hun også styrket borettslagets økonomiske situasjon betraktelig. Vi setter stor pris på samarbeidet og alt hun har bidratt med.

Ettersom årets generalforsamling ikke ga kandidater til styrelederververvet, ønsker styret nå å innstille Tor Hojem som ny styreleder for borettslaget for en periode på to år. Styret anser det som avgjørende å ha en profesjonell styreledelse som kan videreføre arbeidet med sentrale oppgaver. Dette inkluderer spesielt kort- og langsiktig planlegging, HMS, drift og vedlikehold av bygården, samt å sikre borettslagets økonomi og likviditet på sikt.

Tor Hojems tilbud er vedlagt sakspapirene til gjennomgang for generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Tor Hojem velges som styreleder for 2 år

3.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Det skal velges minst et nytt styremedlem jf. vedtak på ordinær generalforsamling og vedtektenes punkt 6.8.

3.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Det kan velges ett eller flere varamedlemmer

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

TOR HOJEM

Borettslaget Fredensborgveien 9
v/ Anette Breiteig

E-post: klient@obf.no

Oslo 26.06.2025
Vårt arkiv nummer: 41 25 v2

TILBUD STYRELEDER

Det vises til hyggelig henvendelse med forespørsel om jeg har anledning til å ta på meg verv som styreleder for Borettslaget Fredensborgveien 9 med org. nummer 986 963 979. Det vises også til mitt tilbud mai 2023. Eiendommen omfatter i alt 34 enheter. Jeg kan påta meg å gjennomføre følgende tjenester:

Beskrivelse av oppdraget

1. Styreansvar og planlegging av styrets arbeid
2. Ledelse av 4 - 6 årlige styremøter
3. Fordele oppgaver internt i styret
4. Kontakt styrets medlemmer
5. Ledelse av årsmøte
6. Svare på henvendelser fra selger/megler/mulige kjøpere i forbindelse med eierskifter
7. Godkjenne utbetalinger i regnskapssystem og holde oversikt over leverandøravtaler
8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør
9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører
10. Bidra til styrets beretning og forberede saker til årsmøte i samarbeid med forretningsfører
11. Arkiv for styrets dokumenter

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

12. Oppfølging av vedtak i styret som krever konsulentbistand
13. Annen bistand etter vedtak i styret

Andre kostnader

14. Kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon og transport

Honorar

Punktene 1-11 under «Beskrivelse av oppdraget» tilbys til en pris på kr 7 000.- pr. mnd. Slik godtgjørelse utbetales som personlig lønn.

Vervet som styreleder forutsetter at det gjennomføres valg på årsmøte. Jeg stiller til valg for periode på to år.

Punktene 12 – 13 «etter medgått tid» faktureres med kr 1 500.- pr. time. (eks. mva.) Punkt 14 faktureres med kr 7 000.- pr. år (eks mva.) ved tiltredelse og deretter hver 12. mnd. av firma Tor Hojem AS.

Vennlig hilsen
T. Hojem
Tor Hojem

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64C
0173 Oslo

Mobil: +47 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

Arbeid og erfaringer:

Tor Hojem, (65)

Faglært tømrer

Arbeidet med styreledelse og eiendomsforvaltning siden 2006.

25 års erfaring med styrearbeid / styreledelse.

1. Arbeider full tid med eiendomsforvaltning og styreledelse
2. Med 25 års erfaring fra bygg og anlegg har jeg solid byggeteknisk kompetanse som kommer til nytte i forbindelse med planlegging og gjennomføring av vedlikehold.
3. Samarbeider med boligforvaltere som OBOS og OBF (Oslo og Omegn boligforvaltning) med flere.
4. Bank og finans; - samarbeider med flere låneinstitusjoner blant annet i forbindelse med opptak og refinansiering av lån
5. Forsikring; - gjennomfører regelmessige pris og kostnadsvurderinger av premier og forsikringstilbud
6. I perioden 2015 -2025 ansvarlig på byggherresiden for entrepriser og byggesaker på vegne av boligselskapene, herunder:
   - Prosjektering og kontrahering rørfornying, boligsameie 46 enheter (NOK 5 millioner)
   - Rehabilitere fasade, boligsameie 19 enheter (NOK 3 millioner)
   - Rehabilitering yttertak borettslag 70 andeler (NOK 22 millioner)
   - Rehabilitering fasader og skifte vinduer – borettslag 31 andeler (NOK 4 millioner)
   - Etablere infrastruktur ladeanlegg el-biler boligsameie 38 seksjoner (NOK 500 000.-)
   - Salg av loft, boligsameie 16 seksjoner, 4 nye seksjoner
   - Rehabilitering av fasader, boligsameie 71 seksjoner (NOK 12 millioner)
   - Skifte yttertak, boligsameie 20 seksjoner (NOK 4 millioner)
   - Rehabilitering av 64 rekkehus andeler (NOK 25 millioner)
   - Etablering av bergvarme, 46 seksjoner (NOK 2,5 millioner)
   - Brannvarsling og brannsikringstiltak boligblokker med 141 andeler (NOK 4 millioner)
   - Betongrehabilitering av garasjeanlegg med 120 P-plasser (NOK 7,5 millioner)
   - Reetablering av drenering 4 boligblokker (100 bolig andeler) (NOK 5 millioner)
   - Anbudsinnhenting og etablering av brannvarsling boligselskap med 16 andeler
   - Anbudsinnhenting og gjennomføring av piperehabiliteringer (2 stk. boligselskap)
   - Bestilling og oppfølging av vedlikehold og reparasjoner
7. Etablerte rutiner for løpende kontakt med seksjonseiere / andelseiere. Oppfølging av forsikringssaker, byggesaker og vedlikeholds spørsmål
8. Nettverk med vaktmesterfirma, renholdere, og andre tjenesteytere til boligselskap
9. Gjennomfører hvert år ca. 75 styremøter, generalforsamlinger og årsmøter
10. Arbeider systematisk og strukturert

Oslo, mai 2025

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64C
0173 Oslo

Mobil: +47 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Fredensborgveien 9 torsdag 10.07.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Randi Godø valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Utsatte saker fra ordinær generalforsamling

2.1 Styrehonorar

Ekstern styreleder Birte Nordgård med kr 70 000,- iht. avtale. Dette kan ikke fravikes.

Øvrige styremedlemmer er foreslått honorert med KPI-justert kr 51 500,-

Vedtak:
Det ble vedtatt å honorere styrets medlemmer med kr 51 500,- til fordeling, og ekstern styreleder med kr 70 000,- iht. avtale.

3. Valg av tillitsvalgte

3.1 Valg av styreleder for 2 år

Borettslaget Fredensborgveien 9 har hatt gleden av å ha Birte Hansen Nordgård som ekstern styreleder siden 2023. Hennes periode er nå over, og Nordgård har valgt å ikke fortsette i vervet.

Vi ønsker å takke Birte Hansen Nordgård for en fremragende innsats. Hun har vært en dyktig og kunnskapsrik leder som har bidratt betydelig til borettslagets utvikling. I løpet av sin tid har hun ryddet opp i komplekse juridiske saker, fått gjennomført viktige planer, og sørget for at HMS-krav er ivaretatt. Sammen med det øvrige styret har hun også styrket borettslagets økonomiske situasjon betraktelig. Vi setter stor pris på samarbeidet og alt hun har bidratt med.

Ettersom årets generalforsamling ikke ga kandidater til styreledervervet, ønsker styret nå å innstille Tor Hojem som ny styreleder for borettslaget for en periode på to år. Styret anser det som avgjørende å ha en profesjonell styreledelse som kan videreføre arbeidet med sentrale oppgaver. Dette inkluderer spesielt kort- og langsiktig planlegging, HMS, drift og vedlikehold av bygården, samt å sikre borettslagets økonomi og likviditet på sikt.

Tor Hojems tilbud er vedlagt sakspapirene til gjennomgang for generalforsamlingen.

Vedtak:

Tor Hojem ble valgt som styreleder for 2 år.

3.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Det skal velges minst et nytt styremedlem jf. vedtak på ordinær generalforsamling og vedtektenes punkt 6.8.

Vedtak:

Gry Hege Espenes og Randi Godø ble valgt som styremedlem for 1 år.

3.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Det kan velges ett eller flere varamedlemmer

Vedtak:

Halvor Folstad ble valgt som varamedlem for 1 år.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:23

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Tor Hojem, for 2 år
Styremedlem, Gry Hege Espenes, for 2 år
Styremedlem, Randi Godø, for 2 år
Varamedlem, Halvor Folstad, for 1 år

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Fredensborgveien 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	11.07.2025
Protokollvitne	Randi Godø (sign.)	11.07.2025

Borettslaget Fredensborgveien 9

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 22.05.2025, kl 17:00

Sted: Teams



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til fredensborgvn9@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

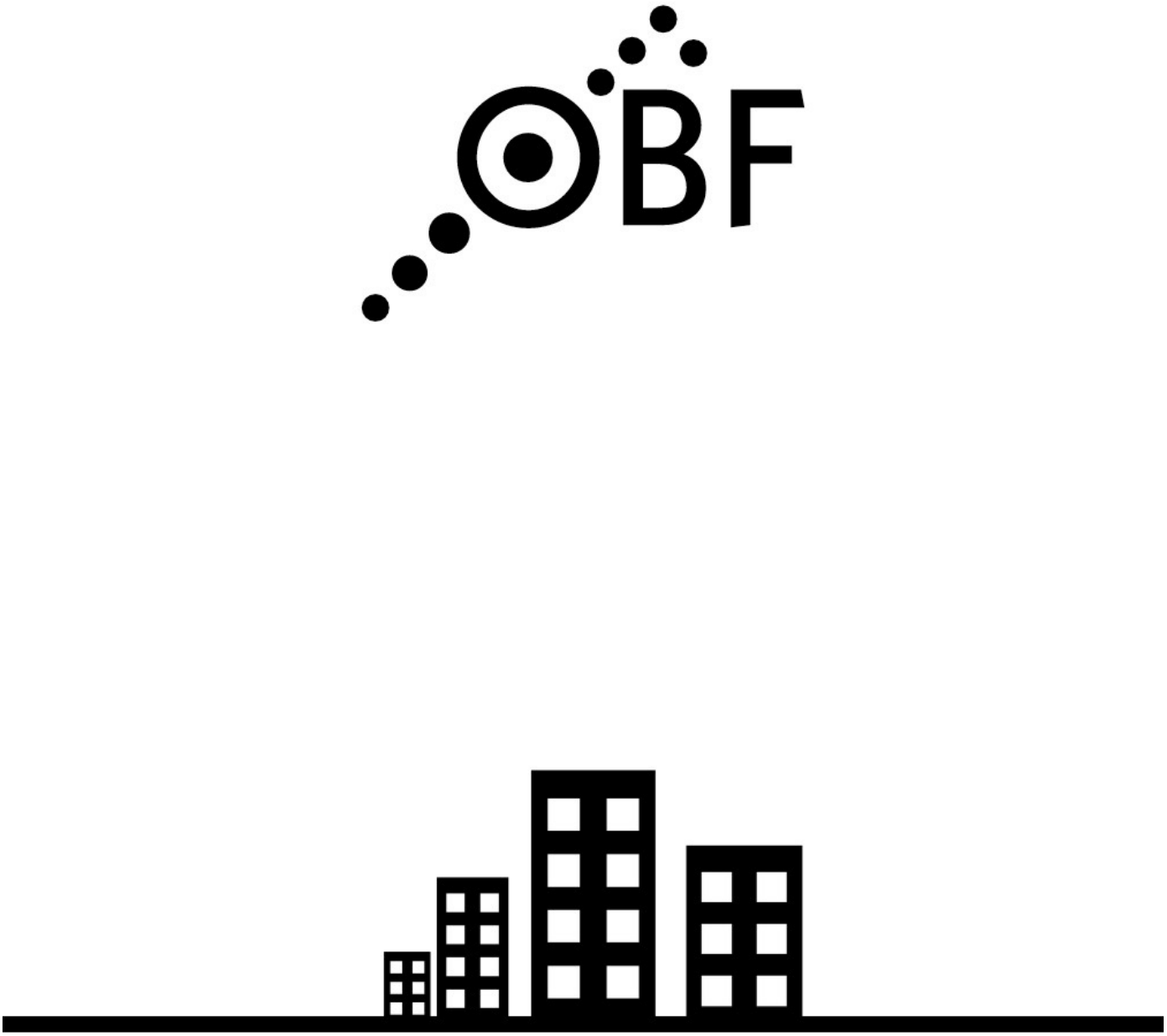
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Fredensborgveien 9 torsdag 22.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 339 794 182 784 2

Passord: GW3cs6Dn

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Fredensborgveien 9

Torsdag 22.05.2025, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Fredensborgveien 9

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

A Det foreslås kr 50 000,- til fordeling mellom styrets medlemmer.
B Ekstern styreleder kr 70 000,- iht. avtale.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styremedlemmene med kr 50 000,- og styreleder med kr 70 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsrapport og elsikkerhetsrapport

Styret innhentet årsskiftet 23/24 vedlikeholdsrapport fra Utne. Det var avdekket en rekke forhold, noen mer alvorlige enn andre. Borettslaget har ikke økonomi til å utbedre alt med en gang. Vi ble anbefalt fokus på brann.

Styret fikk en elsikkerhetsrapport utarbeidet fra Norconsult. Beto-Bygg AS og vaktmester har befart de mangler i vedlikeholdsrapporten som er merket med TG2 og TG3. Noen er allerede utbedret, andre er i bestilling. Gowens/Firesafe gjør jevnlige kontroller over brannanlegget, og de byttet pulverapparat i borettslaget senest høsten 2024, gi beskjed om noen mangler bytte av apparat. Vi må bytte noen detektorer, det koster i overkant av kr 60 000, og vil prioriteres i år.

Årsmøtet må gjerne komme med tilbakemeldinger ad port, da denne ikke oppfyller brannkrav samtidig som den er vernet.

Det bør avsettes midler til nødvendig vedlikehold, alternativt vurderes økt lån.

4.2 Sikkerhet, HMS-rutiner og Beredskapslager

Minner alle beboere om å sørge for beredskapslager. Borettslaget har ikke anledning til å ordne noe felles lager. Link til mer info, samt info på andre språk: Slik bidrar du til Norges beredskap

Alle beboere har egenansvar for vedlikehold av sluker og rør og ledninger inne i egen leilighet, det samme gjelder evt brannvarsler på batter og slukkemidler. Les HMS-informasjonen vedlagt. Alle må også være kjent med rutiner ved brann (varsle, redde, slukke) herunder avstilling av **avklart faktisk helt sikker falsk** alarm, se veiledning til brannsentralen.

Styrets innstilling: Alle må være kjent med sitt ansvar som beboer for egen og andres sikkerhet. Se vedlagt HMS-skriv.

Alle bør også gjøre seg kjent med anbefalingene for beredskapslager mv. Borettslaget har dessverre ikke anledning til å stille med noe beredskapslager el.

4.3 Orientering om utleie i borettslag, utklipp fra borettslagsloven

Burettslaglova om utleie av andel:

§ 5-4:

"Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i **opptil 30 døgn** i løpet av året

§ 5-5:

"**Med godkjenning frå styret** kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

§5-6

"(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom1. andelseigaren er ein juridisk person, eller2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

§5-8:

(1)Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i forhold til laget. (3) Fysisk andelseigar skal halde styret orientert om kvar ein kan få tak i han, så lenge andelseigaren har overlate bruken av bustaden til andre.

4.4 Dugnad

Det vil bli avholdt dugnad før sommeren. Nærmere info kommer.

Styret ønsker at noen bidrar som dugnadsinnsats å handle inn (for borettslagets midler) og henge opp korktavle i oppgangene.

Foreløpige kjente dugnadsoppgaver:

- Male i bakgården og i portalen.
- Vaske i oppgangene og i kjeller
- Mm

4.5 Sykler i avlåst fellesbod og bakgård, andre gjenstander i bod.

Det står en del sykler i fellesbod, uten kjent eier, og ingen har benyttet boden på en årrekke. Vi låser opp boden etter årsmøtet og setter frist til 27. mai for uthenting. 27. mai blir det kaste/rydde-dugnad for å kaste resterende. For sykler i bakgården gjelder at det mistenkes at flere er gjensatt/vrak. Frist for å sette lapp på sykler i bakgården settes også til 27. mai. Vrak kastes på dugnad 27. juni.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om avvikling av myntvaskeri og gradvis nedskalering av vaskerom

Myntvaskeriet opptar mye tid for styret ved at det betales i mynter, som det ikke er lett og veksle inn og som vi må gjøre via private konti da borettslagets bank ikke tar i mot slik veksling direkte. Vi har forsøkt å få installert elektronisk betaling på maskinene, men dette ble svært kostbart og vanskelig. Det kan dog også være vanskelig å få fjernet myntsystemet, noe vaktmester jobber med å sjekke for oss.

Det er ikke så mange som bruker vaskeriet. Derfor foreslår styret, om det er mulig, å fjerne myntbetaling. Videre å nedskalere til én vaskemaskin ogén tørketrommel etterhvert ved å ikke erstatte de første av hver type som blir ødelagte.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å avvikle myntvaskeri.

Årsmøtet tillater at vaskeri blir nedjustert til å ha én tørketrommel og én vaskemaskin.

5.2 Forslag fra Didrik Skarpnes om at generalforsamlingen skal avholdes som fysisk møte

Det foreslås å legge til en setning om at generalforsamlingen skal avholdes som fysisk møte i § 6.1 i vedtektene.

Forslag til vedtak: § 6.1 i vedtektene endres til følgende:

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. *Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte.*

5.3 Bytte av forvalter

Styret har fått tilbud fra Agio forvaltning som kan overta forvaltningen fra OBF, for en pris lik kr 47 360, mot kr 58 000 fra OBF. Borettslaget er i sum fornøyd med OBF, men har såpass stram økonomi at årsmøtet bør ta stilling til et mulig bytte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet må avgjøre om vi skal beholde OBF, bytte til Agio, evt andre forvaltere.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Birte Hansen Nordgård.

Styrets innstilling: Det vil bli presentert tilbud fra eksterne kandidater til styrelederververvet under generalforsamlingen. Styret oppfordrer likevel beboere til å tenke på om de selv kunne tenke seg å stille.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Gry Hege Espenes

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Randi Godø

Forslag til vedtak: Styret ønsker et ytterligere aktivt styremedlem. Det er behov for bedre arbeidsfordeling. Alternativt økt honorar til medlemmene.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Halvor Folstad

6.4 Honorar

Styret ser behov for ytterligere et medlem, alternativt et økt honorar. Dette må årsmøtet avgjøre.

Uavhengig foreslås det en økning i honoraret som skal utbetales våren 2025 for perioden 24-25 tilsvarende KPI, også for styreleder. Det samme bør gjelde neste år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 24.03.2025

Styret i Borettslaget Fredensborgveien 9

Styreleder, Birte Hansen Nordgård
Styremedlem, Gry Hege Espenes
Styremedlem, Randi Godø
Varamedlem, Halvor Folstad

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Fredensborgveien 9

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Birte Hansen Nordgård
Styremedlem, Gry Hege Espenes
Styremedlem, Randi Godø
Varamedlem, Halvor Folstad

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på fredensborgvn9@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Fredensborgveien 9

Borettslaget Fredensborgveien 9 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986963979. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 34 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Fredensborgveien 9 har egen avtale om trappevask med Rene Trapper AS. Vaktmestertjenester utføres av Rene Bygårder AS.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Fredensborgveien 9 har avtale med Telenor som leverer kabel-tv og bredbånd.
Avtalen inkluderer følgende:

-Digital tv med grunnpakke
-T-We box (på utlån fra Telenor)
-Bredbånd 5 mbps med mulighet til rabattert oppgradering
-Trådløs router (på utlån av Telenor)

Kabel-tv leverandør har servicetelefon 915 06 070.

Avtalen ble reforhandlet i 2024. Ny avtale trer i kraft 2025.

Nøkler, skilt

Nøkler bestilles via e-post til styret: fredensborgvn9@gmail.com.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Fredensborgveien 9, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Se HMS info i årsmøtesak og vedlegg som følger innkalling til årsmøtet.

Følgende er gjort i år:

- Branntekniskrapport er innhentet fra fagkyndig, som finner det meste for å være ok, dog er det anbefalt noen tiltak. Disse tiltak er dels utført og dels i prosess å inngås avtale om utbedring av.
- Utne laget vedlikeholdsplan i fjor, og denne vil etterleves av styret og vil hensyntas i budsjettarbeid fremover.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Fredensborgveien 9 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82867602.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

- Innhentet vedlikeholdsplan og brannteknisk rapport, arbeid i tilknytning til hastesaker avdekket i disse, eksempelvis sikring av vindu i trappegang og påkobling av selvlukkere på branndører, videre planlagt fortløpende utbytting av uklassifiserte dører til dører med brannmotstand i trappeoppgang og senere også i bod. Planlagt utbedring av branntetting. Planlagt utskifting av branndetektorer.

Planlagt skraping/maling av vindu, stedvis bytte, de nærmeste årene. Planlagt utbedring av "lagerrom" i oppgang (fare for mugg/fukt).

- Mulig vedlikehold, som styret er i gang med å avklare behovet for: rørspyling og utvendig murpuss. Det er også andre vedlikeholdsbehov, ref vedlikeholdsapport vedlagt i innkallingen til årsmøtet, men grunnet økonomi må noe tas gradvis og i et lengre perspektiv.

Videre undersøker vi adgang til mulig bruk og gjenåpning av piper, men foreløpig forholder vi oss til at pipene er utmeldt og registrert som tatt ut av drift hos Brann og redning.

- Port: Porten må i følge brannteknisk rapport utbedres eller skiftes ut til en port som er enklere å åpne, samt slår med rømningsretning. Porten er verneverdig, slik at bytte ikke er helt uproblematisk selv om sikkerhet selvsagt må gå foran utseende. Styret arbeider med plan, men hører gjerne årsmøtets mening om portens fremtid.

- Løpende vedlikehold av vaktmester

- Vi har fått et fint maleri mot Kristparken

2023:

- Utbedring av lekkasje mot park (drenering deler)

- Løpende vedlikehold av vaktmester

2022:
- Tak og skorsteinsrehabilitering
- Utbedring av gesims mot fasade
- Utbedring av setningsskader mot bakgård

2021:
- 2 nye vaskemaskiner i borettslaget
- Vedlikehold av takrenner
- Reperasjon av gesims mot fasade
- Innkjøp av lysarmatur til fellesområder

2020:
-Vedlikehold tilknyttet skade ved pipe
-Ny brannsentral
-Bytte av sylinderlås og låsekasse

-Installert magnetlås i hovedport
-Bytte av sylinderlås for postbud i oppgang A

2019:
Omfattende rørfornying, samt løpende vedlikehold.

2018:
har det blitt foretatt løpende vedlikehold, men ingen større prosjekter er gjennomført.

2017:
har det blitt foretatt løpende vedlikehold, men ingen større prosjekter er gjennomført.

2016:
har følgende vedlikehold blitt gjennomført:

- Installasjon av radonbrønner

- Utvidelse av bakgården ved oppgang C

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet 31 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, brannsikring, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

24.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Fredensborgveien 9

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 631 931	2 259 984	2 399 474	2 685 610
Sum		**2 631 931**	**2 259 984**	**2 399 474**	**2 685 610**
Sum		**2 631 931**	**2 259 984**	**2 399 474**	**2 685 610**
Forretningsførsel og revisjon	2	120 378	116 727	109 700	120 800
Lønn og honorar	3	136 920	85 575	129 870	171 920
Vedlikehold	4	114 662	-54 290	206 600	220 000
Eksterne tjenester	5	224 425	165 559	152 000	158 500
Kabel-tv og bredbånd		169 354	167 434	160 000	114 816
Forsikring		211 469	195 875	208 000	216 300
Kommunale avgifter		336 659	289 232	330 000	375 400
Brensel og strøm		23 414	29 061	30 000	30 000
Andre driftsutgifter	6	33 018	30 632	30 000	15 000
Tap o.l	16	0	570 000	0	0
Sum		**1 370 300**	**1 595 806**	**1 356 170**	**1 422 736**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 261 631**	**664 178**	**1 043 304**	**1 262 874**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		110 630	131 109	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 372 261**	**795 288**	**1 043 304**	**1 262 874**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	7 181	5 327	2 000	0
Rentekostnad	8	1 014 569	831 162	872 047	1 003 336
Andre finansposter	9	-18 497	-17 325	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-988 891**	**-808 510**	**-870 047**	**-1 003 336**
Årsresultat	**10**	**383 370**	**-13 223**	**173 257**	**259 538**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-219 956	-5 226 522	-268 864	-251 095
Opptak lån		0	5 662 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	-110 630	-131 109	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**52 784**	**291 146**	**-95 607**	**8 443**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	54 146 469	54 146 469
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**54 146 469**	**54 146 469**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		24 685	11 579
Til gode av forretningsfører		10	600
Forskuddsbetalte kostnader	11	258 654	255 376
Andre fordringer		95 189	32 731
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		191 107	261 652
Innestående på særvilkår		21 950	34 327
Sum omløpsmidler		**591 595**	**596 264**
SUM EIENDELER		**54 738 064**	**54 742 733**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	12	3 200	3 200
Annen egenkapital 1.1		-2 992 075	-2 978 852
Årets resultat	10	383 370	-13 223
Sum egenkapital	**13**	**-2 605 505**	**-2 988 875**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	16 601 887	16 821 843
IN-innbetalinger	14	7 476 399	7 587 028
Borettsinnskudd	15	32 975 000	32 975 000
Sum langsiktig gjeld		**57 053 285**	**57 383 871**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		0	600
Leverandørgjeld		286 293	224 868
Skyldig off. myndigheter		0	23 700
Påløpne renter		1 727	77 458
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	18 346
Annen kortsiktig gjeld		2 263	2 765
Sum kortsiktig gjeld		**290 283**	**347 737**
Sum gjeld		**57 343 568**	**57 731 608**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**54 738 064**	**54 742 733**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Fredensborgveien 9

Sted:_____, dato:_____

Birte Hansen Nordgård Styreleder	Gry Hege Espenes Styremedlem	Randi Godø Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 305 684	1 109 035	1 305 700	1 431 180
3607 Renter og avdrag	352 872	303 609	352 840	414 036
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	672 955	569 835	549 757	668 265
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	150 422	187 780	191 177	172 129
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	149 998	78 955	0	0
3692 Inntekt vaskeri	0	10 770	0	0
Sum	**2 631 931**	**2 259 984**	**2 399 474**	**2 685 610**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	5 625	5 000	5 200	5 800
Forretningsførerhonorar	90 792	89 448	93 000	95 000
Annen regnskapsførsel	23 961	22 279	11 500	20 000
Sum	**120 378**	**116 727**	**109 700**	**120 800**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	120 000	75 000	70 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	10 575	9 870	16 920
Sum	**136 920**	**85 575**	**79 870**	**101 920**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	80 000	-85 878	190 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 463	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	5 977	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	32 199	15 611	16 600	20 000
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	**114 662**	**-54 290**	**206 600**	**220 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	32 711	35 084	32 000	45 000
6360 Renhold	51 912	51 384	52 000	53 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	21 263	15 582	11 000	20 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	61 506	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	5 250	25 780	15 000	20 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	41 238	0	12 000	20 000
6790 Annen fremmed tjeneste	10 545	37 730	30 000	0
Sum	**224 425**	**165 559**	**152 000**	**158 500**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 280	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	13 755	0	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	893	1 680	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	680	5 344	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 271	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 546	4 526	0	0

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	35	0	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 540	0	0
7790 Andre driftskostnader	8 838	12 823	30 000	15 000
Sum	**33 018**	**30 632**	**30 000**	**15 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	6 626	5 327	2 000	0
8059 Andre renteinntekter	556	0	0	0
Sum	**7 181**	**5 327**	**2 000**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 lånenr 83987138982	672 955	569 835	549 757	668 265
8150 Lånenr 8398.72.17734	0	230 918	0	0
8151 Lånenr 8398.72.29090	341 090	30 409	322 290	335 071
8159 Andre rentekostnader	524	0	0	0
Sum	**1 014 569**	**831 162**	**872 047**	**1 003 336**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-18 497	-17 325	0	0
Sum	**-18 497**	**-17 325**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**248 528**	**-42 619**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	383 370	-13 223
Opptak av langsiktig lån	0	5 662 000
Avdrag langsiktig lån	-219 956	-5 226 522
Annen langsiktig gjeld	-110 630	-131 109
B. Årets endring i disponible midler	**52 784**	**291 146**
C. Disponible midler 31.12	**301 312**	**248 528**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	229 057	211 469
1749 Forskuddsbetalte kostnader	29 597	43 907
Sum	**258 654**	**255 376**

Note 12 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 32 andeler á kr 100.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån nr. 8398.72.17734, og kr. 700 000 i opplåning i forbindelse med div. rehabilitering.	
Lånenummer:	**83987229090**	**83987138982**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2011
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.10.2052	30.07.2051
Opprinnelig lånebeløp:	5 662 000	22 272 896
Lånesaldo 01.01:	5 662 000	11 178 189
Avdrag i perioden:	75 308	162 994
Lånesaldo 31.12:	**5 586 692**	**11 015 195**
Saldo 5 år frem i tid:	5 114 182	9 184 442
Andelssaldo 01.01:	0	7 587 028
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	110 630
Andelssaldo 31.12:	**0**	**7 476 399**
Sum pantegjeld for lån:	**5 586 692**	**18 491 593**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987138982	2	893 543	1 787 086
	1	642 225	642 225
	1	606 732	606 732
	1	597 935	597 935
	1	586 862	586 862
	1	562 603	562 603
	4	551 477	2 205 908
	1	551 064	551 064
	1	535 939	535 939
	1	440 884	440 884
	1	398 611	398 611
	3	386 141	1 158 423
	1	343 248	343 248
	1	330 940	330 940
	1	266 738	266 738
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987229090	3	269 958	809 874
	1	245 388	245 388
	1	244 100	244 100

Lån

1	220 818	220 818
1	194 029	194 029
4	183 306	733 224
1	180 648	180 648
1	177 303	177 303
1	173 958	173 958
1	169 974	169 974
7	166 612	1 166 284
1	166 488	166 488
1	163 300	163 300
1	150 541	150 541
1	120 429	120 429
4	116 661	466 644
1	103 702	103 702
1	99 984	99 984

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 54 146 469.

Note 15 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr 54 146 469.

Note 16 - Tap på krav

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7870 Tap/Erstatning	0	570 000	0	0
Sum	**0**	**570 000**	**0**	**0**

I 2023 ble det etter forlik med Drogseth Bygg AS utbetalt en erstatning på kr 550 000, samt kr 20 000 i erstatning for skader på elektriske persienner.

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 146 469
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 146 469
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	54 146 469

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

Eiendommen er balanseført til anskaffelseskostnad på kr 54 146 469 og avskrives ikke. Det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig til å forhindre verdifall.Eiendommmen ligger i Oslo kommune med gårdsnr. 208 og bruksnr. 207. Borettslaget ble stiftet i 2004.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Fredensborgveien 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Fredensborgveien 9

Styreleder	Birte Hansen Nordgård (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Gry Hege Espenes (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Randi Godø (sign.)	08.04.2025

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredensborgveien 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fredensborgveien 9 som viser et overskudd på NOK 383 370. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2024, 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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

Verifisert av
SIGNICAT
13.05.2025

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.

Lillestrøm, 12. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

13.05.2025 23:10:12

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Fredensborgveien 9 torsdag 22.05.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Fredensborgveien 9

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Ekstern styreleder Birte Hansen Nordgård var tilstede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Randi Godø valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

A Det foreslås kr 50 000,- til fordeling mellom styrets medlemmer.
B Ekstern styreleder kr 70 000,- iht. avtale.

Vedtak:
Vedtak: Utsettes til ekstra ordinær Generalforsamling.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsrapport og elsikkerhetsrapport

Styret innhentet årsskiftet 23/24 vedlikeholdsrapport fra Utne. Det var avdekket en rekke forhold, noen mer alvorlige enn andre. Borettslaget har ikke økonomi til å utbedre alt med en gang. Vi ble anbefalt fokus på brann.

Styret fikk en elsikkerhetsrapport utarbeidet fra Norconsult. Beto-Bygg AS og vaktmester har befart de mangler i vedlikeholdsrapporten som er merket med TG2 og TG3. Noen er allerede utbedret, andre er i bestilling. Gowens/Firesafe gjør jevnlige kontroller over brannanlegget, og de byttet pulverapparat i borettslaget senest høsten 2024, gi beskjed om noen mangler bytte av apparat. Vi må bytte noen detektorer, det koster i overkant av kr 60 000, og vil prioriteres i år.

Årsmøtet må gjerne komme med tilbakemeldinger ad port, da denne ikke oppfyller brannkrav samtidig som den er vernet.

Det bør avsettes midler til nødvendig vedlikehold, alternativt vurderes økt lån.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Sikkerhet, HMS-rutiner og Beredskapslager

Minner alle beboere om å sørge for beredskapslager. Borettslaget har ikke anledning til å ordne noe felles lager. Link til mer info, samt info på andre språk: Slik bidrar du til Norges beredskap

Alle beboere har egenansvar for vedlikehold av sluker og rør og ledninger inne i egen leilighet, det samme gjelder evt brannvarsler på batter og slukkemidler. Les HMS-informasjonen vedlagt. Alle må også være kjent med rutiner ved brann (varsle, redde, slukke) herunder avstilling av **avklart faktisk helt sikker falsk** alarm, se veiledning til

brannsentralen.

Vedtak:
Alle må være kjent med sitt ansvar som beboer for egen og andres sikkerhet. Se vedlagt HMS-skriv.

Alle bør også gjøre seg kjent med anbefalingene for beredskapslager mv. Borettslaget har dessverre ikke anledning til å stille med noe beredskapslager el.

4.3 Orientering om utleie i borettslag, utklipp fra borettslagsloven

Burettslaglova om utleie av andel:

§ 5-4:

"Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i **opptil 30 døgn** i løpet av året

§ 5-5:

"**Med godkjenning frå styret** kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

§5-6

"(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom1. andelseigaren er ein juridisk person, eller2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

§5-8:

(1)Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i forhold til laget. (3) Fysisk andelseigar skal halde styret orientert om kvar ein kan få tak i han, så lenge andelseigaren har overlate bruken av bustaden til andre.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.4 Dugnad

Det vil bli avholdt dugnad før sommeren. Nærmere info kommer.

Styret ønsker at noen bidrar som dugnadsinnsats å handle inn (for borettslagets midler) og henge opp korktavle i oppgangene.

Foreløpige kjente dugnadsoppgaver:

- Male i bakgården og i portalen.
- Vaske i oppgangene og i kjeller
- Mm

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.5 Sykler i avlåst fellesbod og bakgård, andre gjenstander i bod.

Det står en del sykler i fellesbod, uten kjent eier, og ingen har benyttet boden på en årrekke. Vi låser opp boden etter årsmøtet og setter frist til 27. mai for uthenting. 27. mai blir det kaste/rydde-dugnad for å kaste resterende. For sykler i bakgården gjelder at det mistenkes at flere er gjensatt/vrak. Frist for å sette lapp på sykler i bakgården settes også til 27. mai. Vrak kastes på dugnad 27. juni.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om avvikling av myntvaskeri og gradvis nedskalering av vaskerom

Myntvaskeriet opptar mye tid for styret ved at det betales i mynter, som det ikke er lett og veksle inn og som vi må gjøre via private konti da borettslagets bank ikke tar i mot slik veksling direkte. Vi har forsøkt å få installert elektronisk betaling på maskinene, men dette ble svært kostbart og vanskelig. Det kan dog også være vanskelig å få fjernet myntsystemet, noe vaktmester jobber med å sjekke for oss.

Det er ikke så mange som bruker vaskeriet. Derfor foreslår styret, om det er mulig, å fjerne myntbetaling. Videre å nedskalere til én vaskemaskin ogén tørketrommel etterhvert ved å ikke erstatte de første av hver type som blir ødelagte.

Vedtak:

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å avvikle myntvaskeri.

Generalforsamling tillater at vaskeri blir nedjustert til å ha én tørketrommel og én vaskemaskin.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag fra Didrik Skarpnes om at generalforsamlingen skal avholdes som fysisk møte

Det foreslås å legge til en setning om at generalforsamlingen skal avholdes som fysisk møte i § 6.1 i vedtektene.

Vedtak:

§ 6.1 i vedtektene endres til følgende:

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. *Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte.*

- *Det presiseres at det er som å gå tilbake i tid og at det er lettere med digitale møter.*
- *Det bemerjes også at det er litt vanskelig å finne møteinnkallingen og det er ønskelig med egen likn per e-post til neste Generalforsamling.*
- *Styret skal jobbe med å informere beboerene bedre. Forretningsfører opplyser om Naborom som en tilleggstjeneste for bedre kommunikasjon.*

Vedtak: Enstemmig ikke vedtatt. Forslaget falt.

5.3 Bytte av forvalter

Styret har fått tilbud fra Agio forvaltning som kan overta forvaltningen fra OBF, for en pris lik kr 47 360, mot kr 58 000 fra OBF. Borettslaget er i sum fornøyd med OBF, men har såpass stram økonomi at årsmøtet bør ta stilling til et mulig bytte.

Vedtak:

Årsmøtet må avgjøre om vi skal beholde OBF, bytte til Agio, evt andre forvaltere.

Forretningsfører har kommet med mot tilbud på årlig fastpris på kr. 55 816,- ink. mva. Denne prisen inkluderer også tilgang til OBFportal. Vi kan også tilby lisens på kommunikasjonsplattform Naborom kostnadsfritt i ett år.

Forretningsfører presiserer at tilbudet fra Agio er eks. mva.

Forslag 1: 6 stemmer for å beholde OBF.

Enstemmig ikke vedtatt. Forslaget falt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Birte Hansen Nordgård.

Vedtak:

Ingen styreleder valgt. Det innkalles til ekstra ordinær Generalforsamling når det foreligger mer informasjon.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Gry Hege Espenes

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Randi Godø

Vedtak:

Ingen styremedlem valgt. Det innkalles til ekstra ordinær Generalforsamling.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Halvor Folstad

Vedtak:

Ingen styremedlem valgt. Det innkalles til ekstra ordinær Generalforsamling.

6.4 Honorar

Styret ser behov for ytterligere et medlem, alternativt et økt honorar. Dette må årsmøtet avgjøre.

Uavhengig foreslås det en økning i honoraret som skal utbetales våren 2025 for perioden 24-25 tilsvarende KPI, også for styreleder. Det samme bør gjelde neste år.

Vedtak:

Behandles på ekstra ordinær Generalforsamling.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.18.14.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Sittende styret fortsetter til nytt styret er valgt ved ekstra ordinær Generalforsamling.

Styreleder, Birte Hansen Nordgård
Styremedlem, Gry Hege Espenes
Styremedlem, Randi Godø
Varamedlem, Halvor Folstad

Protokoll for Borettslaget Fredensborgveien 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	23.05.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Randi Godø (sign.)	04.06.2025

Boligopplysninger:

Borettslaget Fredensborgveien 9		**Vår ref.:**	438/11	**Fødselsdato eier:**	24.02.1994
Fredensborgveien 9 A		**Type:**	Frittstående borettslag		
0177 OSLO		**Eiere:**	Maren Tveten Aalbu		
Organisasjonsnr:	986 963 979	**Andelsnr:**	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 416**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	661
	Felleskostnader	2 550
	Avdrag IN-lån	587
	Renter IN-lån	1 618

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	492 909	Gjeld siste årsoppg.:	494 476
Klient ajourf. lån:	23 604 552,89	Klient gj. s. årsoppg.:	15 451 668

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987138982, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 305
Saldo per 10.03.2026: 9 917 777
Andel av saldo: 378 363
Første termin/første avdrag: 30.08.2024 (siste termin 30.07.2051)

Lånenummer: 83987229090, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 320
Saldo per 10.03.2026: 5 485 426
Andel av saldo: 114 547
Første termin/første avdrag: 30.08.2024 (siste termin 30.10.2052)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tor Hojem
Adresse:	Waldemar Thranes gate 64 C
Postnr/-sted:	0173 OSLO
E-post:	fredensborgvn9@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 10.03.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	494 476	Andre inntekter:	641
Annen formue:	9 646	Utgifter:	28 075		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	915 000
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1890
Gårds/bruksnr:	208/207
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

Borettslaget Fredensborgveien 9	**Vår ref.:**	438/11	**Fødselsdato eier:**	24.02.1994	
Fredensborgveien 9 A	**Type:**	Frittstående borettslag			
0177 OSLO	**Eiere:**	Maren Tveten Aalbu			
Organisasjonsnr: 986 963 979					

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82867602		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0402
Etasje:	401AH	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leil. 1, 6, 11 og 16	P-rom	35

Fasiliteter:

DIV INFO
Ikke forkjøpsrett.
Installert radonbrønn i hver oppgang for reduksjon av radonkonsentrasjon - nov. 2015

SIKRINGSFOND:
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond mot husleietap. Forsikring mot tap av felleskostnader (20% av årlige felleskostn.) i Gjensidige

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE
Vaktmestertjenester utføres av Rene Bygårder AS og trappevask av Rene Trapper AS.

IN-LÅN
Borettslaget Fredensborgveien 9 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 83987138982.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. ¿
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

BREDBÅND OG KABEL-TV
Borettslaget har en avtale med Telenor som heter Frihet S.

Telenoravtale "Frihet S" er en fellesavtale for borettslag/sameier som gir beboerne poeng til å velge internett, TV og strømming selv, ofte med inkludert Høybånd (1000 Mbps) og WiFi Ruter II, pluss mulighet til å utvide med ekstra poengpakker og sikkerhetstjenester som nettverksfilter, med fleksibilitet til å endre utover standardinnholdet. Poengene kan brukes til å skreddersy bredbåndsfart og TV-pakker, som T-We, og eventuelt ekstra tjenester, uten ekstra bindingstid.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Generalforsamling 2024: vedlikeholdsplan og etablering av veggmaleri ble vedtatt.
2021: Arbeid med prosesser for vedlikehold av tak, skorstein og pipeløp.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 9

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Fredensborgveien 9. 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 32 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.[1]

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 opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

[1] 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.

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.[2]

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 himlingsplater, 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

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.

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.

[2] 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.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-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.[3]

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.

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

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. En andelseier kan kun være fullmektig for en annen andelseier.

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 general-forsamling 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 tingretten 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 én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Styremedlemmene 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 av generalforsamlingen. 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 Skilt på postkasser og porttelefon

Andelseier er ansvarlig for å anskaffe og montere postkasseskilt (svart gravert skrift på hvit bakgrunn) og tilhørende skilt til porttelefon. Andre løsninger fjernes etter en uke.

7.4 Endring av vedtekter

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

Borettslagets veiledning til ordensreglene

1. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

2. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

3. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

4. Endring av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

5. For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

Borettslagets ordensregler

1. Det skal tilstrebes ro i leilighetene i tidsrommet kl.23.00-08.00 fra mandag-fredag, kl.23:00-10.00 lørdag-søndag. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Påse at helligdagsfreden opprettholdes på søndag. Ved større selskaper bør naboene varsles skriftlig.
2. Det bør opprettholdes generelt skjønn ved oppussing, fest og annet som kan være sjenerende for andre beboere.
3. Opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
4. Ha vifter på bad og toalett på/åpne, og avtrekksventiler på kjøkken oppe (om de finnes) for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Husk også å lufte regelmessig.
5. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstiden (oktober-mai) slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.
6. At balkonger ikke benyttes som lagringsplass for søppel og beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
7. Slukene på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
8. Melde inn skadesaker til styret, også de som gjelder fellesområder. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
9. Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig i borettslagets fellesområder. Ikke hensett private gjenstander i fellesareal uten særskilt samtykke.
10. Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og restavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
11. Det skal tilstrebes riktig kildesortering iht. til kommunens renholdsplan. Rest- og matavfall må pakkes godt inn og knytes dobbelt for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i søppelcontainerne.
12. Fellesdører skal alltid være låst.
13. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.
14. Henvendelser for brudd på husordensregler sendes skriftlig til styret på e-post. Styret er pliktig til å informere anklaget part når melding om brudd mottas, med sammendrag av denne klagen. Avsenderen av klagen anonymiseres.

15. Andelseier som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret.
16. Bakgård skal kunne benyttes av alle beboere på sedvanlig vis, dog slik at det tas tilstrekkelig hensyn til at bakgården må og skal deles med samtlige beboere. Dyr skal ikke få gjøre sitt fornødne i bakgården, men må ledes vekk fra bygården.
17. Port må alltid lukkes tilstrekkelig. Det må kunne gis bot til beboere som unnlater dette, og unnlatelse er å anse som brudd på ordensregler med tilhørende følger.
18. Beboere må ved store snøfall hjelpe til med måking for å sikre rømningsveier.
19. Dugnad avholdes minst en gang i året. Alle plikter å delta. Forslag til oppgaver sendes til styret. Samtlige må delta. Om manglende anledning til å delta på aktuell dato må beboere orientere styret om dette og vil da få tildelt oppgaver som kan gjøres utenom fast dugnadsdato.

lundhagem

Eiendom:
Arne Garborgs plass 4
gnr. 208/ bnr. 305

08.01.2026

B.08 Søknad om dispensasjon fra regulert formål jf. pbl. § 19-2

Vi søker om dispensasjon fra regulert formål friområde, park/plass i reguleringsplan S-4289 Akersgata 64 m. fl., Gnr. 208 bnr. 15 og 19 og del av bnr. 12 og uregistrert eiendom, vedtatt 07.01.2007.

Reguleringsplan S-4289 regulerer deler av eiendommen til friområde (park, plass), og det er i dette område behov for å etablere underbygg som skal huse støttefunksjoner og en nettstasjon. I dette arealet er det ikke angitt hensynssone for kulturminnevern, men hele eiendommen inkludert utomhusarealene er medtatt som del av Byantikvarens vernenotat: Se vedlegg *Q.03 Byantikvaren – Vurdering av verneverdi*.

Hensynet bak bestemmelsen formål friområde, park/plass er å sikre arealer til rekreasjon, opphold og grønne kvaliteter. Det aktuelle området inngår i dag som en del av et hageanlegg med en markant natursteinsmur i eiendomsgrensen. Trafostasjon og underbygg er prosjektert slik at hageanlegg og natursteinsmur bevares iht Byantikvarens uttalelse (vedlegg I.01), I tillegg er allmennhetens ferdsel over regulert friområde sikret i salgskontrakten mellom Oslo kommune og Arne Garborgs plass 4. Friområdet vil derfor være funksjonelt og visuelt uendret etter ferdigstillelse. Tilkomst til trafostasjon etableres ut mot Trefoldighetskirkens eiendom og vil ikke ha noen innvirkning på området regulert til friområde.

Det bemerkes også at området delvis er regulert i to plan med underjordisk anlegg knyttet til g.nr./br.nr. 208/15

Plassering av trafostasjon oppfyller gjeldende tekniske og sikkerhetsmessige krav og er avklart i samråd med Elvia, samt godkjent av BYA.

Tiltaket er av begrenset omfang og vurderes ikke å være i konflikt med nasjonale eller regionale interesser. Trafostasjonen er nødvendig teknisk infrastruktur og bidrar til samfunnsikkerhet og bærekraftig utvikling.

Fordelene ved å gi dispensasjon er:
- Etablering av nødvendig og samfunnskritisk infrastruktur
- Friområdet opprettholdes gjennom reetablering av parkareal iht Byantikvarens uttalelse (I.01).
- Ingen reduksjon av friområdets funksjon eller tilgjengelighet

Ulempene er begrenset til et midlertidig inngrep i en begrenset del av friområdet, men som ikke påvirker bruken av størstedelen av friområdet under byggetiden.

Samlet sett kan vi ikke se at en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan vil tilsidesette hensynene i planen, og at fordelene vurderes å være klart større enn ulempene.

På bakgrunn av ovennevnte søkes det om dispensasjon fra regulert arealformål friområde for etablering av trafostasjon og deler av underbygg jf. pbl. § 19-2.

Med vennlig hilsen

Ansvarlig søker
Lund Hagem Arkitekter AS

09.01.2026 14:10:33 AR716313364

Nabovarsel

Nabovarsel e er plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo re l å komme med merknader l byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer l hver merknad, l kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på ny .

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Arne Garborgs plass 4, 0179 OSLO		
Kommune:	OSLO		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
208	305	0	0
Eier:	ARNE GARBORGS PLASS 4 AS, KULTUR OG IDRETTSBYGG OSLO KF		

Vi varsler herved om

09.01.2026 14:10:33 AR716313364

09.01.2026 14:10:33 AR716313364

Tiltakstype:

Bygningstekniske installasjoner - Endring - Teknisk installasjon i bygg

Bygningstekniske installasjoner - Endring - Utvendige tekniske installasjoner

Bygningstekniske installasjoner - Ny anlegg

Bruksendring

Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg

Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg

Endring av bygg - innvendig - Fundamenter i bygg

Endring av bygg - innvendig - Lydskille i bygg

Endring av bygg - innvendig - Våtrom i bygg

Endring av bygg - utvendig - Fasade

Endring av bygg - utvendig - Påbygg

Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal større enn 50 m2

Endring av bygg - utvendig - Underbygg

Plassering av midler dige bygninger, konstruksjoner og anlegg

Riving av deler av bygget

Skilt/reklame høyde med inn l 3,5m og bredde inn l 1,5m - fri stående

Ny bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av bruk: Kulturbygg, se vedlagt følgebrev

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Under behandling av byggesak Arne Garborgs plass 4 - lbygg - Bruksendring - Rehabilitering - Gamle Deichmanske saksnr. 2025/07331 er vi bli gjort oppmerksomme på manglende dispensasjonssøknad for bygging av underjordisk anlegg på område regulert l friområde, park/plass. Dispensasjonssøknaden gjelder et teknisk anlegg og deler av underbygg uten betydning for bruken av friområdet, og innebærer ingen varige eller synlige inngrep i grøntarealene. Dispensasjonssøknad og skravert situasjonsplan er vedlagt nabovarselet. For øvrige tegninger se byggesak på saksinnsyn.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Se vedlegg for beskrivelse

Begrunnelse:

Se vedlegg for begrunnelse

09.01.2026 14:10:33 AR716313364

09.01.2026 14:10:33 AR716313364

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Veglova § 29, jf. § 30

Beskrivelse:

Se vedlegg for beskrivelse

Begrunnelse:

Se vedlegg for begrunnelse

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Se vedlegg for beskrivelse

Begrunnelse:

Se vedlegg for begrunnelse

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	KDP-17

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan re es l

Kontaktperson:	Bjørn Glemmestad
E-post:	bjorn.glemmestad@mollereiendom.no
Telefon:	95021821

Merknader l b yggeplanene sendes l

Merknader l byggeplanene kan leveres via Al nn eller sendes l søker.

Søker:	Lund Hagem Arkitekter A/S
Organisasjonsnummer:	957251471
Telefon:	93225181
E-post:	torbjorn.kolbeinsen@lundhagem.no
Postadresse:	Filipstadveien 5, 0250 OSLO, 0250 OSLO

09.01.2026 14:10:33 AR716313364

Nabovarselet er signert av

TORBJØRN KVÅLE KOLBEINSEN på vegne av LUND HAGEM ARKITEKTER AS

De e dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Al nn.

09.01.2026 14:10:33 AR716313364

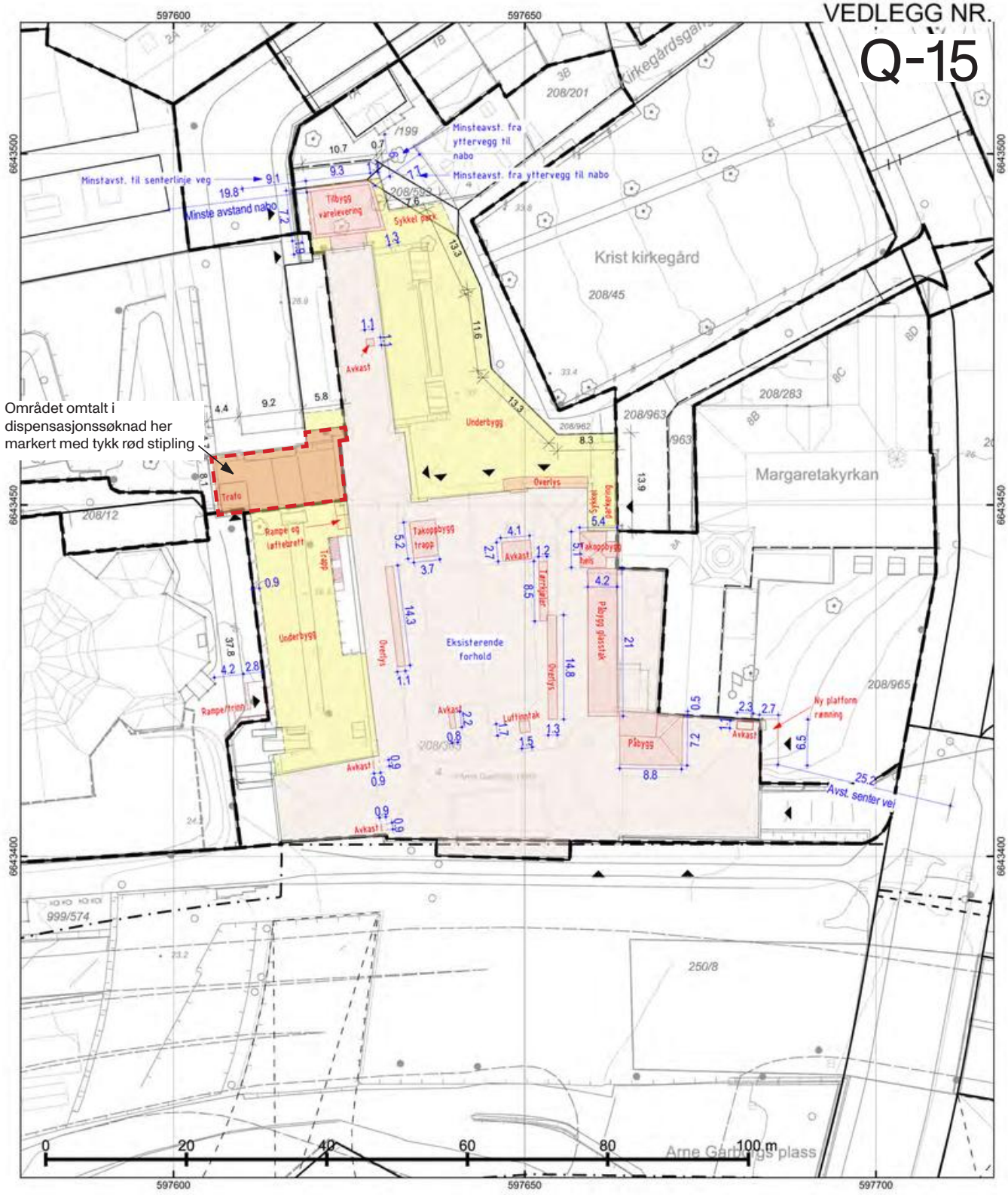
09.01.2026 14:10:33 AR716313364

Filvedlegg:

Se tegninger på saksinnsyn.pdf
Q15 Skravert situasjonsplan til nabovarsel.pdf
Se tegninger på saksinnsyn.pdf
B08 Søknad om dispensasjon fra regulert formål_ reguleringsplan S-4289.pdf

VEDLEGG NR.

Q-15



Området omtalt i dispensasjonssøknad her markert med tykk rød stipling

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak
Tiltakshaver:
ARNE GARBORGS PLASS 4 AS

Arkitekt: lundhagem
FILIPSTADVEIEN 5, 0250 OSLO -
mail@lundhagem.no - 23335150

PlottID/Best.nr: 327860/ 86507619
Deres ref.:

Adresse: ARNE GARBORGS PLASS 4 - 0179 Oslo

Kommentar:

Gnr/Bnr: 208/305

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

Beskrivelse: DEICH
SIT.PLAN M/ INNTEGNET TILTAK
NR: 0010
Dato: 29.07.2025
Revidert dato: 27.08.2025

Se tegninger på Oslo kommune – Plan, bygg og eiendom - Saksinnsyn:

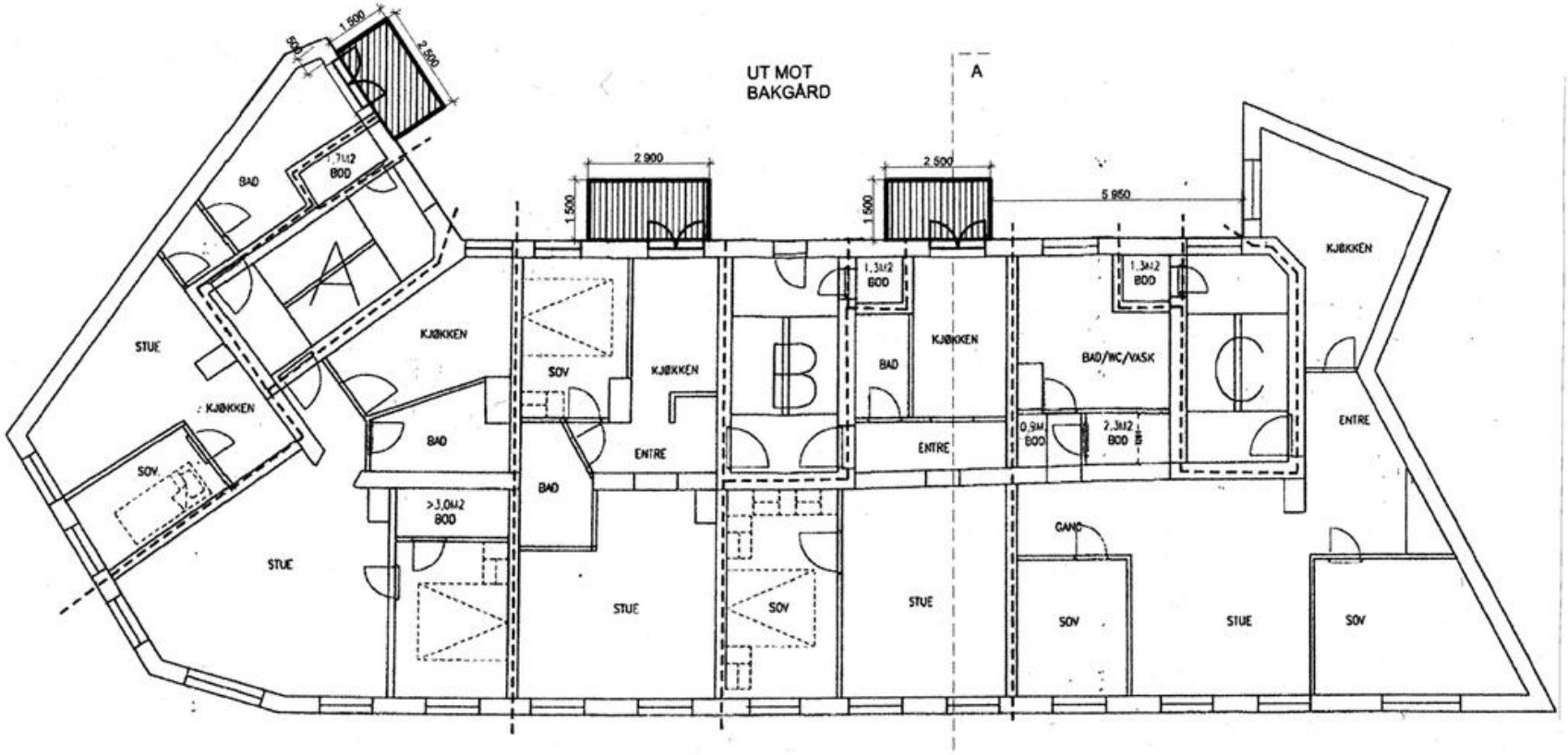
Navn:
Arne Garborgs plass 4 - tilbygg - Bruksendring - Rehabilitering - Gamle Deichmanske

Saksnummer
2025/07331

'

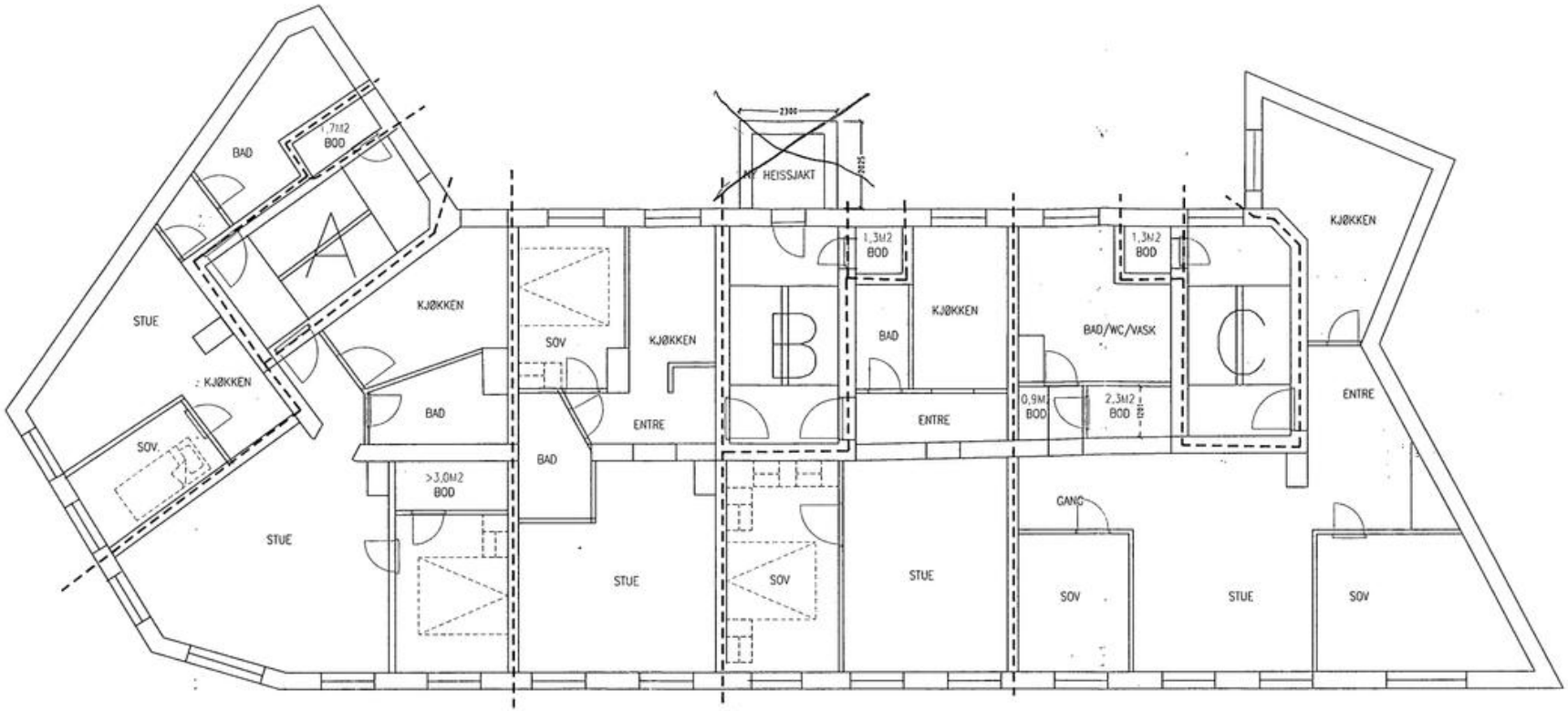
GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 208 /207 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	206
HUSLØPENR	64
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	LEIEGÅRD, MUR, FREDENSBORG. 9
LENGDE	3750
BREDDE	1600
ANTALL SKORSTEINER	0
FELTREGISTRERT AV	LJN
FELTREGISTRERT DATO	01.10.1995
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 1-10-1995 GRETHE OLSEN
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	5
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1875-1899
BYGGETID, MERKNAD	BYGGEANMELDT 1894
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Selvstendig, sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	YOGAKURS
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	SENTRUM/RANDSONE, MURBYEN I OSLO
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
UNDER BYGNING, MERKNAD	FORBLENDET MED GRANITT
UNDER BYGNING, USIKKER	Nei
TAKFORM, MERKNAD	SPISSARK, BRUTT HJØRNE MED SALTAK
TAKFORM, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	HOFGAASRD
BYGGHERRE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPL. SE VEDL. FOTOSERIE
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
A	FEIL PÅ TEGNING RETTET	18.04.11	

Prosjekt	FREDENSBORGVEIEN 9				
Tegning	NY SITUASJON - PLAN 2-5 ETG				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
20.10.2010	KR	B-team FG	1:100	A	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B501-01					
Prosjektnivå	Godkjent for				
Byggesøknadstegninger	ansvarsrett				



2

VEDLEGG E2

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70 arkitektene@dahl-myrhol.no	DATO	SIGN	KORREKSJON	IND	PROSJEKTNR. 0432 BYGGHERRE GUNNAR JUVET	PROSJEKT FREDENSBORGVEIEN 9 LOFTSLEILLIGHETER OG HEIS NY PLAN 2.–5. ETASJE	SIGN MK DATO 070904	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.NR A–2.02	INDEX

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Fredensborgveien 9 - Tlf 37 27 00

Melding om ferdig byggearbeid
Møde ønsket

Utskiftning av vinduer

Fredensborgveien 9 | Fredensborgveien 9 | 57/3166/HW.

Skipsreder B. Heins,
Tordenskiolds gt. 6,
Oslo.

Tømrermester Thorleif Johansen,
Lilleborgvingen 11,
Oslo.

25. september 1959.

Forbehold: Det er ikke meldt bonitetsfeil under arbeidets gang.

Overtatt prøve

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Reparasjon- og ombygging etter brann.

Arbeidet utført: Fredensborgveien 9.	Matr.nr	Gnr./Bnr. 67/3224

Byggherre:
Herr LEONARD KVAKSRUD
Fredensborgveien 9
OSLO-2.

Ansvarshavende:
Murmester GUNNAR KIRKEBY
Byggeveien 6
BEKKELAGSHÖGDA

Dato: 10. juni 1968.

HG/KL

Det meddeles at man ved nye beskigelse av ovennevnte arbeid ikke lenger noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Hans Greftegreff.

J.nr. 01300/54

Gate Fredensborgveien nr. II,

gnr. bnr. parsell av bnr.

Eier: Herr Olav Torstad, Philsgt. 2, Oslo.

Anmelder: Murm. Hans A. Andersen, Ettersstadalletta bl. 4, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester Hans A. Andersen, Ettersstadalletta, Bloks 4

Arbeidets art: Innredn. av W.C. Mott mottt 21.mai 1954

Tilhørende dokumenter:	1. Innlevert	2. Utlevert	3. Innlevert
situasjonskart.....	.....	.....	.....
tegninger.....	2	.....	.....
konstruksjonstegninger..	.....	.....	.....
beregninger.....	.....	.....	.....
søknad.....	1	.....	.....
byggebeskrivelse.....	.....	.....	.....
ansvarssøknad.....	1	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

Anmeldelsesgebyr kr. 5 betalt.

Ferdiggebyr kr. ____ betalt.

MATERIALTILLATELSE
Foreligger _____

Mottatt dokumenter i mønhold til ovenstående kolonne 1.

Mottatt dokumenter i mønhold til ovenstående kolonne.

Oslo, den 3 mars 1954

Oslo, den

For byningsrådet

Paviening:.....

Ved x tid

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes før skriftlig approbasjon er gitt (jfr. bygningsloven § 131).
Overtredelse herav straffes med bøter (jfr. §§ 152 og 153.)

Veisjefen:..... Retur:.....

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

Brannvesenet:..... Retur:.....

Ferdig attest _____

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Xpomedia v/ Mary Ann Myrvang Guldbakke
P.b. 1061 Sentrum
0104 OSLO

Dato: 07 JUNI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506704-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marita Grande | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 9C	Eiendom:	208/207/0/0
Tiltakshaver:	Mary Ann Myrvang Guldbakke	Adresse:	P.b. 1061 Sentrum, 0104 OSLO
Søker:	Xpomedia v/ Mary Ann Myrvang Guldbakke	Adresse:	P.b. 1061 Sentrum, 0104 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - FREDENSBORGVEIEN 9C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 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

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Marita Grande
saksbehandler

Kopi til: Mary Ann Myrvang Guldbakke, P.b. 1061 Sentrum, 0104, 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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektene Dahl & Myrhol ANS
Wilses gate 4
0178 OSLO

KOPI

Dato: 16 JUNI 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200411943-13 Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 9	Eiendom:	208/207/0/0
Tiltakshaver:	Tope Eiendom AS	Adresse:	postboks 1383, 0114 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - FREDENSBORGVEIEN 9

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 Kap. IX § 34.

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 og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brev.

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

Kyrre Rosenvinge
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Tope Eiendom AS, postboks 1383, 0114, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
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
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *66 20 20

Brukstillatelse.

Innredning 2 nye leil. på loft.
Sammenslåing leil., innredning bad og w.c. m.m.

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr.
Fredensborgveien 9	Gnr.208, bnr.207	86/402

Byggherre

Blue Dress Eiendom A/S
Billingstadsletta 48

1362 BILLINGSTAD

Ansvarshavende

Entr. FranzTandberg
Fredensborgveien 9

0177 OSLO 1

THE/tfn
Dato 24.august 1990
Saken behandles av: Tor H. Eikeland

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Brukstillatelse kan gis for leil. f.o.m. 2.etg. t.o.m. 5.etg.

1. Det vises til vårt brev av 1.3.90. Da beskrevne merknader er løst, vil tilleggsapprobasjon bli meddelt.
   Plan over kjelleren må imidlertid innsendes.

2. Det må anmodes om ny besiktigelse før loftsleilighetene tas i bruk.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2. 5000 Arkivord.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BogardMoi
Falbes gate 9
0170 OSLO

Dato: 08.03.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201115271-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 9C	Eiendom:	208/207/0/0
Tiltakshaver:	Mats Klevjer	Adresse:	Fredensborgveien 9 C, 0177 OSLO
Søker:	BogardMoi	Adresse:	Falbes gate 9, 0170 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - FREDENSBORGVEIEN 9 C

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.02.2012.

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

Pålegget om ferdigstillelse av <dato> er med dette oppfylt.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.03.2012 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Mats Klevjer, Fredensborgveien 9 C, 0177 OSLO, mats_kl@hotmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.02.2023
	202213068 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	FREDENSBORGVEIEN 9B	Eiendom:	208/207
Tiltakshaver:	Magnus Wiig	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Fredensborgveien 9 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring i form av en ny balkong på fasade, mottatt 01.02.2023.

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 202213452			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D.1	20.01.2016	1/5
Plan			1/7
Snitt			1/8

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/

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Magnus Wiig, Fredensborgveien 9, 0177 OSLO

BIT Konsept as
Solstadveien 67, 1395 Hvalstad, Norge
Foretaksregisteret: NO 976 937 422 MVA

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 Oslo

VEDLEGG F1

Hvalstad 12.11.2025

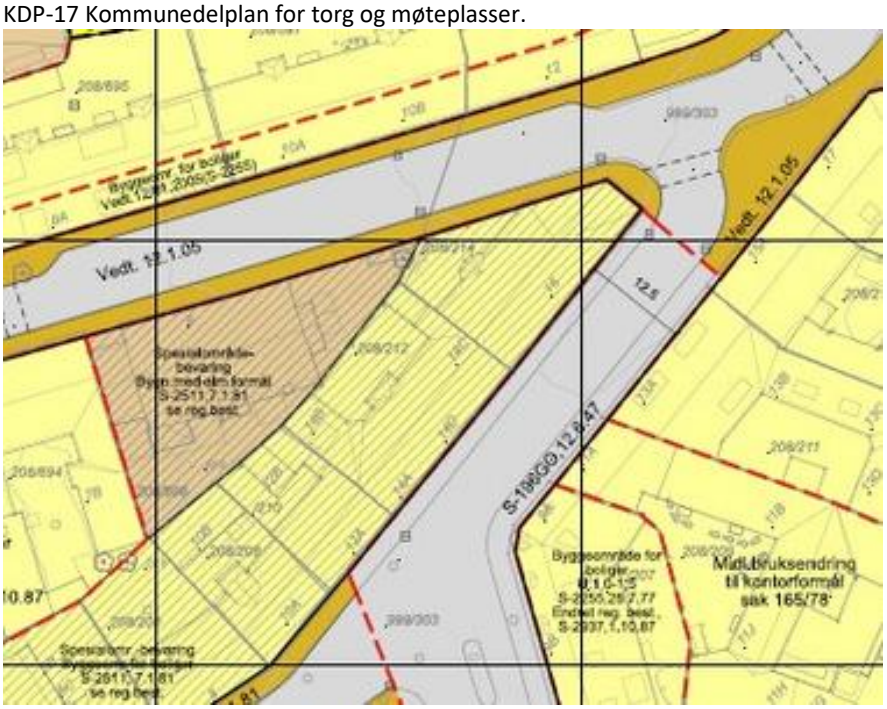
Vedlegg F1 – Beskrivelse av tiltaket:

TILTAK:	**TILBAKEFØRING AV LEILIGHETER+ BOD**
ADRESSE:	**FREDENSBORGVEIEN 14, 0177 OSLO - GBNR 208/212**
TILTAKSHAVER:	**BRINGSVÆRD KONGSGÅRD ROLF ERIK NILSEN F.Nr 914601185**
SØKER:	**BIT KONSEPT AS F.NR. 976 937 422**

Vårt saksnummer: 455

Henviser til vedtak om rammetillatelse for Fredensborgveien 14A, av 13.04.2023 med saksnr: 202213620. Leietaker falt bort og det er ikke avklart ny leietager av restaurant.
Derfor er det besluttet å søke om å innrede deler av arealet som var godkjent restaurant til boliger i egen søknad som nytt tiltak. Resterende areal godkjent som restaurant, opprettholdes som dette.
Det vil sendes inn en endringsøknad i sak 202213620.

GJELDENDE PLANGRUNNLAG
Reguleringsplan S-2511 (Helt eller delvis opphevet og erstattet av kommuneplan
Kommuneplan 2015, «Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn»
KDP-17 Kommunedelplan for torg og møteplasser.



Figur 1Utsnitt fra reguleringskart

BESKRIVELSE AV EKSISTERENDE SITUASJON
Fredensborgveien 14 er en Bygård i 3 etasjer fra 1866. Lokalene befinner seg i 1. etasje med høye vinduer, som gir gode lysforhold. Lokalet har vært brukt som bolig, kontor, del av verksted mm gjennom årene og har i dag to innganger, en felles med andre leiligheter og en inngang fra felles portrom fra gaten. Lokalet har flere små rom og etablert bad. Fasaden mot vei har i dag store «moderne» vinduer som tenkes tilbakeført til opprinnelig.

Fasade mot Fredensborgveien og mot bakgård er avklart med Byantikvaren. Denne beskrivelsen er for del av tiltaket som trekkes ut av sak 202213620. I denne tillatelsen ble det i henhold til Reguleringsplan S-2511 spesialområde bevaring (bolig), gitt dispensasjon for restaurant.

I dette tiltaket blir det boliger, og bruk av arealet er således tilbake til formålet i reguleringsplanen.



Figur 2 SitPlan

NY SITUASJON
Som vist på plan, søkes det nå om å etablere to leiligheter på hhv 34,8 og 37,2 kvm med tillegg av 5 kvm bod i kjeller for hver av disse, samt utbedring av bakgård med ny bod til beste for alle beboere i Fredensborgveien 14, øvrige etasjer. Leilighetene får en innvendig takhøyde på 290 cm, som sammen med høye vinduer gir godt lys og en økt romfølelse. Vinduer mot Fredensborgveien skiftes ut for å tilbakeføre fasaden til opprinnelig for hele nr. 14. Begge leiligheten får hovedoppholdsrom med gode lysforhold da vinduer i lokalet er høye og det er stor takhøyde. Planløsningen gir mulighet for soverom som sovealkove med dagslys, eller mulighet skyvevegg i glass for jevn fordeling av dagslys.

To hovedinngangsdører i dag gir en naturlig deling av arealet i to mindre leiligheter. Begge med god tilgang til felles arealer i bakgård som vil bli pusset opp.



Figur 3 Plan 1. etg

MOT BAKGÅRD
Utforming av bakgård er gjort i samråd med beboerne og vil gi et etterlengtet løft av felles uteområder og heve det estetiske og den praktiske bruk av dette arealet.

SØPPELBOD
Det søkes oppført en søppelbod i bakgård. Denne er utformet og tilpasset i samråd med beboere og vil skape bedre sanitærforhold. Den er ment å bidra til muligheter for variasjon i sosiale soner og best mulig sambruk for beboere og personale i restauranten. Boden holdes lav i treverk, slik at den i materialvalg og utforming tilpasses gjerdet. Søppelboden er godkjent av Byantikvaren.

GJERDE
Gjerde i bakkant av bakgård var i godkjent tiltak som et smijerns gjerde med port (ref. godkjent plantegning). Det er i dag et tett gjerde i treverk med høyde 245cm som fremstår veldig tett og gjør bakgården veldig mørk og innelukket. I følge Byantikvaren er det mer ønskelig å beholde tett gjerde. med noe slissing for gjennomlys.

Både gjerde med endringer og ny bod for søppel er godkjent av Byantikvaren i forbindelse med tidligere søknad om restaurant.



Figur 4 Fasade bakgård og gjerde mot nabo

DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra krav om universell tilgjengelighet for leilighetene.
Dette blir da begrunnet med adkomst via trapp, konstruksjoner og størrelse. Det søkes samtidig fravik fra minste avstand til nabogrense for søppelbod. Se egen søknad om dispensasjon og fravik for tiltaket.

MOT FREDENSBORGVEIEN - FRONT FASADE

Her er endringene for den delen som er på andre siden av portrommet og i forbindelse med restaurant. For tiltaket med boliger, vil det ikke bli fasadeendringer annet enn en tilbakeføring til vinduer med sprosseinndeling slik som opprinnelig og som forefinnes i resten av etasjene.



FASADE MOT FREDENSBORGVEIEN

STØY
Fredensborgveien ved nr 14 er en stille gate med svært lite trafikk. Foran Fredensborgveien 14 og videre i Grubbegata er det kun mulig å kjøre inn og ut - ikke gjennom. Begge veiene er blindgater. Thor Olsensgate har blitt miljøgate og er stengt mot Akersgata.

Det er i dag et svært rolig bymiljø - totalt forskjellig fra hvordan det var for ti år siden. Når regjeringskvartalet står ferdig blir Grubbegata antagelig stengt.
All anleggstrafikk og fremtidig trafikk til regjeringskvartalet skjer på andre veier enn Grubbegata, Fredensborgveien og Thor Olsens gate.

ANNET
Det er etablert boder for leilighetene i kjeller under de nye leilighetene. Det er plass til ytterlig 2 boder slik at nødvendig bodareal for også nye leiligheter ivaretas.

TEK 17
Tiltaket er prosjektert i henhold til tek 17. Kravene skal være tilfredsstilt for tiltaket og er tilpasset den eldre bygningen uten at det byggtekniske, arkitektur-, og estetiske blir berørt, samtidig som brukbarheten og hensikten er forsvarlig ivaretatt.

KONSEKVENSER FOR OMGIVELSENE
Tiltaket medfører ingen endringer av byggets volum. En mindre bod i bakgård og slisser i gjerde for lys. Konsekvenser for omgivelsene blir små, med lite trafikk som i hovedsak vil være persontrafikk. Estetisk hensyntas byggets fredningsvern og kvaliteter videreføres. En godkjenning av søknaden vil tilføre en fornyelse og bruk av et lokalet i dag som har stått og forfalt. Byen vil få flere mindre

leiligheter med gode kvaliteter. Og fasaden ved gjennomføring av tiltaket vil bli en stor forbedring visuelt i Fredensborgveien.

NABOVARSLING
Tiltaket nabovarsles.

Vi imøteser deres velvillige behandling.

Med vennlig hilsen
For BIT Konsept as

Ellen Boger
Tlf 97704422
Mail: ellen@boger.no

BIT Konsept as
Solstadveien 67, 1395 Hvalstad, Norge
Foretaksregisteret: NO 976 937 422 MVA

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 Oslo

Hvalstad 12.11.2025

Søknad om dispensasjon og fravik

TILTAK:	**TILBAKEFØRING TIL LEILIGHETER**
ADRESSE:	**FREDENSBORGVEIEN 14, 0177 OSLO - GBNR 208/212**
TILTAKSHAVER:	**BRINGSVÆRD KONGSGÅRD ROLF ERIK NILSEN F.Nr 914601185**
SØKER:	**BIT KONSEPT AS F.NR. 976 937 422**

Vårt saksnummer: 455

Søknad om fravik fra pbl. § 29-4 tredje ledd, avstand til nabogrense
Søknad om dispensasjon fra krav om universell utforming for hybelleiligheter under 50 kvm

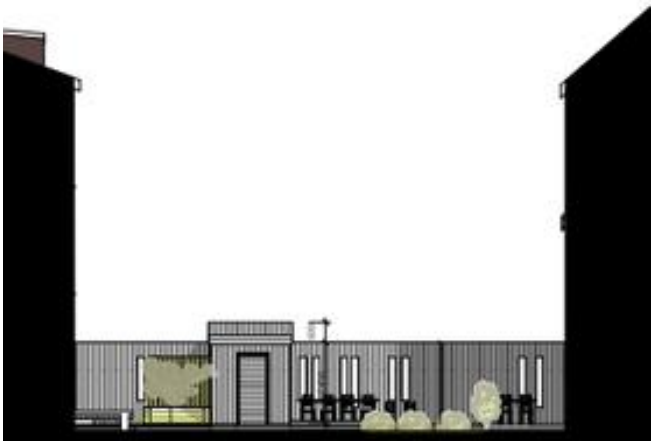
Bakgrunn for søknaden:
Henviser til vedtak om rammetillatelse for Fredensborgveien 14A, av 13.04.2023. Ref sak: 202213620.
Leietaker falt bort og det er ikke avklart ny leietager av restaurant. I den forbindelse søkes det om mindre endringer av tiltaket.

Som vist på plan, søkes det nå om å etablere en enkel avfallsbod i bakgård inntil tomtegrense og to hybelleiligheter på hhv 34,8 og 37,2 kvm med tillegg av 5 kvm bod i kjeller for hver av dem. Disse vil etableres på den ene siden av portrommet.



Figur 1 Plan 1. etg

FRAVIK
Vi søker herved om fravik fra pbl. § 29-4 tredje ledd, avstand nabogrense. Det søkes om fravik fra avstandskravet på en meter, slik at en enkel avfallsbod kan etableres og benytte eksisterende gjerde som bakvegg.



Figur 2 Fasade bakgård med bod

I forklaringene til lovdata fremkommer:

a. *Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense: ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak*

Vi ber med dette om at Oslo Kommune gir et fravik fra pbl. § 29-4 tredje ledd for denne bodens plassering inntil nabogrensen, der det allerede er et gjerde.

DISPENSASJON
Vi søker herved om dispensasjon fra kravet om universell utforming, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 29-3 og byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-1, for 2 leiligheter i Fredensborgveien 14. De aktuelle leilighetene har et bruksareal (BRA) på under 50 kvm.

Begrunnelse for dispensasjon:

1. **Størrelse og funksjonalitet:** De aktuelle leilighetene er utformet som kompakte boenheter med et bruksareal på under 50 kvm. På grunn av den begrensede størrelsen er det svært utfordrende, og i praksis umulig, å oppfylle alle krav til universell utforming (f.eks. snusirkler for rullestol, tilstrekkelig plass ved toalett og dusj, terskelfri adkomst til alle rom) uten at det går vesentlig ut over leilighetenes funksjonalitet og bokvalitet for den primære målgruppen.

2. **Kjeller lokalet er ikke mulig å få universel tilgjenngelig.** Dette vil kreve store kostnader og inngrep i konstruksjon da trappen er bratt, dør i hoved bæringen må utvides mm.

3. **Adkomst fra gate.** Den ene døren i dag fra bakgård som er inngang for flere leiligheter har ikke trappeoppgang som gir rom for snusirkel. Trappeinngang fra portrom har også original trapp som må bygges mye om for tilgjengelighet og ta plass for tilgang til bakgården. Ved å opprettholde dagens tilgang i bruk opprettholdes det opprinnelig uttrykk i materialer og utforming i tråd med Byantikvarens ønsker.

4. **Målgruppe og behov:** Målgruppen for hybelleiligheter har typisk ikke behov for universell utforming i samme grad som større leiligheter eller boliger beregnet for familier eller eldre. Ved å tilrettelegge for denne spesifikke målgruppen bidrar vi til å dekke et viktig boligbehov i markedet.

5. **Samfunnsmessig nytte og hensyn:**
    - **Økt boligtilbud:** Dispensasjon vil muliggjøre etablering av flere små, rimelige boenheter, noe som er et viktig bidrag til å løse boligutfordringer i Oslo.
    - **Bærekraftig arealutnyttelse:** Ved å optimalisere arealbruken i eksisterende bygg, bidrar vi til en mer bærekraftig byutvikling og redusert press på utbygging av nye arealer.

6. **Uforholdsmessig kostnad/ulempe:** Kravet om universell utforming for disse små enhetene vil medføre uforholdsmessig store kostnader og tekniske utfordringer i en gammel og vernet bygårdsom ikke står i forhold til den begrensede nytten for den tiltenkte målgruppen.

7. **Tilleggsfordeler ved å innvilge dispensasjon**: En dispensasjon vil gjøre det mulig å gjennomføre tiltaket, som også omfatter betydelige utbedringer av bakgård. Slik utbedring av bakgård vil gagne også alle de øvrige beboere i Fredensborgveien 14.

Ulemper:

- Redusert tilgjengelighet og ekskludering
- Mangel på tilgjengelig bolig for personer med funksjonsnedsettelser
- Det kan oppleves som diskriminerende at en spesifikk gruppe mennesker utestenges fra en del av boligmarkedet, spesielt rimelige og sentrumsnære alternativer.
- Mindre fleksibilitet og fremtidig tilpasning

Fordeler:

- Økt boligtilbud av små og rimelige enheter
- Benytte eksisterende bygg til flere boenheter der universell utforming ville vært teknisk vanskelig eller umulig å implementere.
- Reduserte byggekostnader kan føre til lavere salgspriser eller husleie for leilighetene. Dette gjør boligene mer tilgjengelige for en bredere gruppe mennesker.
- Mer effektiv arealutnyttelse i små enheter. I svært små leiligheter kan krav til universell utforming spise opp en uforholdsmessig stor del av arealet.
- Økt lønnsomhet og realisering av prosjekter kan gjøre slike prosjekter økonomisk levedyktige, og dermed bidra til at flere boligprosjekter blir realisert i et svært presset boligmarked i Oslo.
- Tilpasning til eksisterende strukturer. Ved ombygging av eldre bygg kan det være svært utfordrende og kostbart å oppfylle alle krav til universell utforming. Dispensasjon gir større fleksibilitet til å tilpasse seg eksisterende bygningsstrukturer og bevare bygningens karakter, samtidig som man skaper nye boenheter.

Konklusjon: På bakgrunn av ovennevnte ber vi om dispensasjon fra kravet om universell utforming for hybelleilighetene.
Vi mener at fordelene ved å kunne tilby et økt antall rimelige og funksjonelle små boenheter for en spesifikk målgruppe, veier tyngre enn ulempene ved å fravike kravet om universell utforming for disse spesifikke enhetene. Dispensasjonen vil ikke medføre vesentlige ulemper for allmenne hensyn eller hensynet bak bestemmelsen, gitt leilighetenes størrelse og tiltenkte bruk.

Da de objektive fordelene ved å innvilge dispensasjon langt overstiger de objektive ulempene mener vi det kan innvilges dispensasjon etter PBL 19-2.

Vi ser frem til en positiv behandling av vår søknad om fravik og om dispensasjon. Ved spørsmål eller

behov for ytterligere informasjon, er vi tilgjengelige for dialog.

Vi imøteser deres velvillige behandling.

Med vennlig hilsen
For BIT Konsept as

Ellen Boger
Tlf 97704422
Mail: ellen@boger.no



Oslo

o: 13.12.2024
ker: tas
estokk 1:500
idistanse 1m
rd.system: EUREF89 - UTM sone 32
/dereferanser
eguleringsplan: Se reg.best.
akgrunnskart: NN2000
ginalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

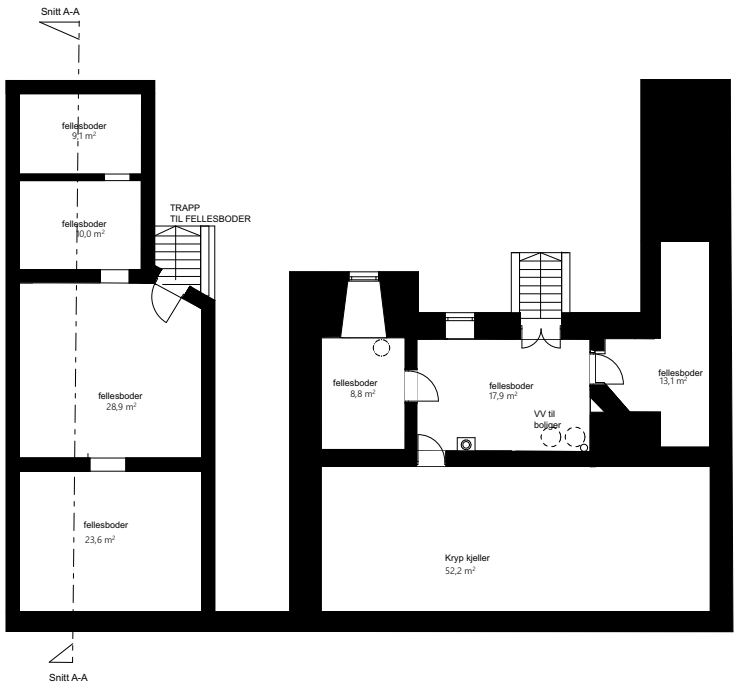
PlottID/Best.nr: 325942/ 86502774
Deres ref.:
Adresse: FREDENSBORGVEIEN 14A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/212

Opprinnelig regule
bebyggelse ut fra t
reguleringsplanen
reguleringsplankar
Planens originale v

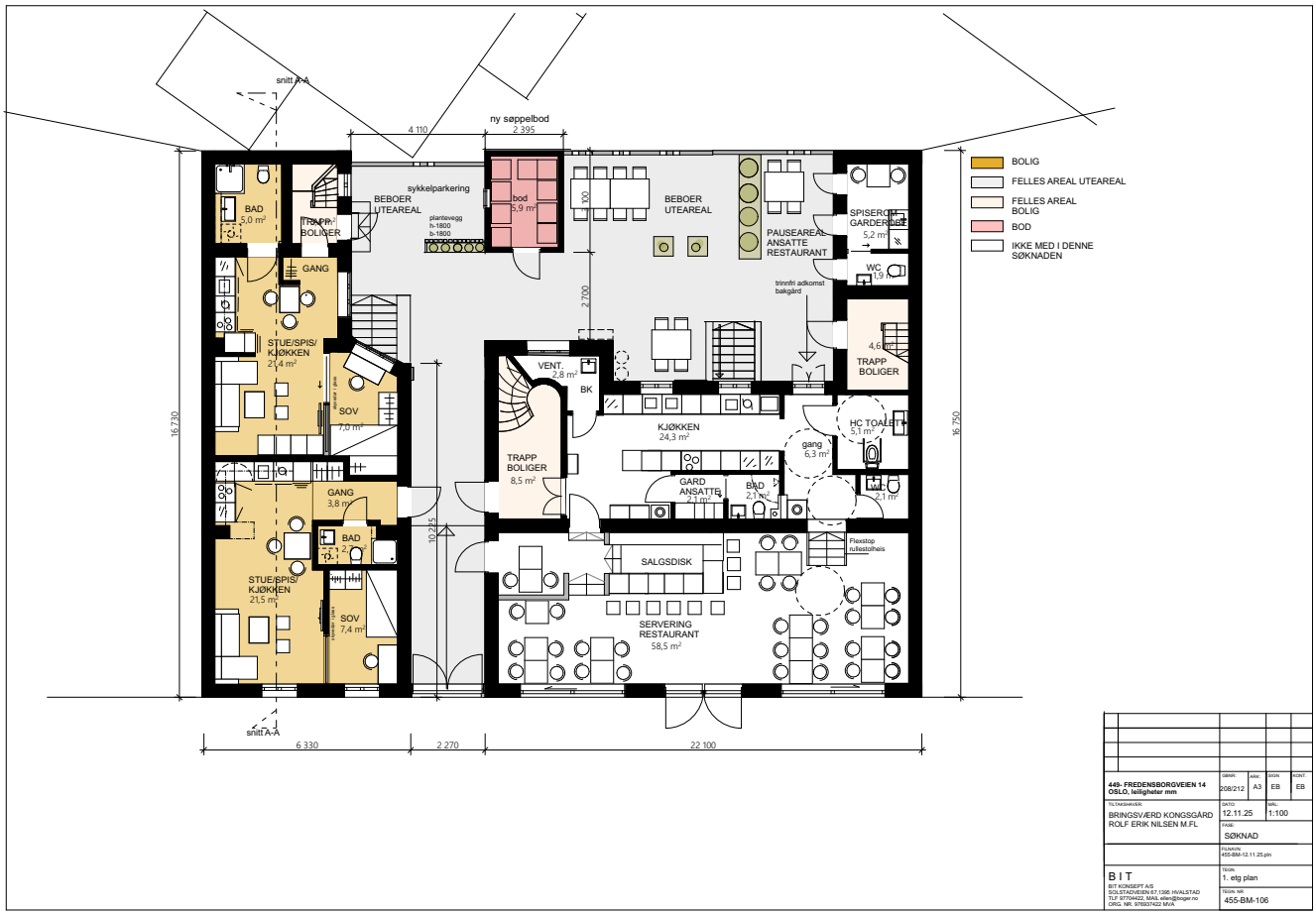
Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

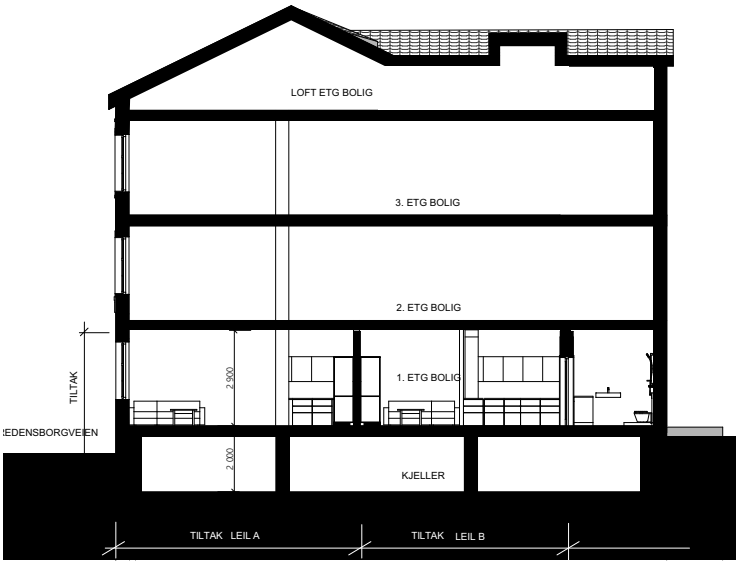
449- FREDENSBORGVEIEN 14 OSLO, leiligheter mm	GBNR: 208/212	ARK: A3	SIGN EB	KONT. EB
TILTAKSHAVER: BRINGSVÆRD KONGSGÅRD ROLF ERIK NILSEN M.FL	DATO: 12.11.25		MÅL: 1:500	
	FASE: SØKNAD			
	FILNAVN: 455-BM-12.11.25.pln			
B I T BIT KONSEPT A/S SOLSTADVEIEN 67,1395 HVALSTAD TLF 97704422, MAIL ellen@boger.no ORG. NR. 976937422 MVA	TEGN. Situasjonsplan			
	TEGN. NR. 455-BM-100			



449- FREDENSBORGVEIEN 14 OSLO, leiligheter mm	GNR. 208/212	ARK. A3	TEGN. EB	KONT. EB
TILTAKSHAVER: BRINGSVÆRD KONGSGÅRD ROLF ERIK NILSEN M.FL	DATO: 12.11.25		MÅL: 1:100	
	FASE: SØKNAD			
	FILNAVN: 455-BM-12.11.25.pln			
B I T BIT KONSEPT A/S SOLSTADVEIEN 67,1395 HVALSTAD TLF 97704422, MAIL allen@bogar.no ORG. NR. 976937422 MVA	TEGN: KJELLER			
	TEGN. NR: 455-BM-105			



449- FREDENSBORGVEIEN 14 OSLO, leiligheter mm	DRAW. 208/212	SIZE A3	DRAW. EB	CONT. EB
TILTAKSHAVER: BRINGSVÆRD KONGSGÅRD ROLF ERIK NILSEN M.FL	DATE: 12.11.25	SCALE: 1:100		
	PHASE: SØKNAD			
	FILNAVN: 455-BM-12.11.25.pln			
B I T BIT KONSEPT A/S SOLSTADVEIEN 67,1395 HVALSTAD TLF 97704422, MAIL allen@bogar.no ORG. NR. 979937422 MVA	TEGN.: 1. etg plan			
	TEGN. NR.: 455-BM-106			



449- FREDENSBORGVEIEN 14 OSLO, leiligheter mm	GNR. 208/212	ARK. A3	TEGN. EB
			KONT. EB
TILTAKSHAVER: BRINGSVÆRD KONGSGÅRD ROLF ERIK NILSEN M.FL	DATO: 12.11.25		MÅL: 1:100
	FASE: SØKNAD		
	FILNAVN: 455-BM-12.11.25.pln		
B I T BIT KONSEPT A/S SOLSTADVEIEN 67,1395 HVALSTAD TLF 97704422, MAIL allen@bogar.no ORG. NR. 976937422 MVA	TEGN: Snitt A -A		
	TEGN. NR: 455-BM-130		



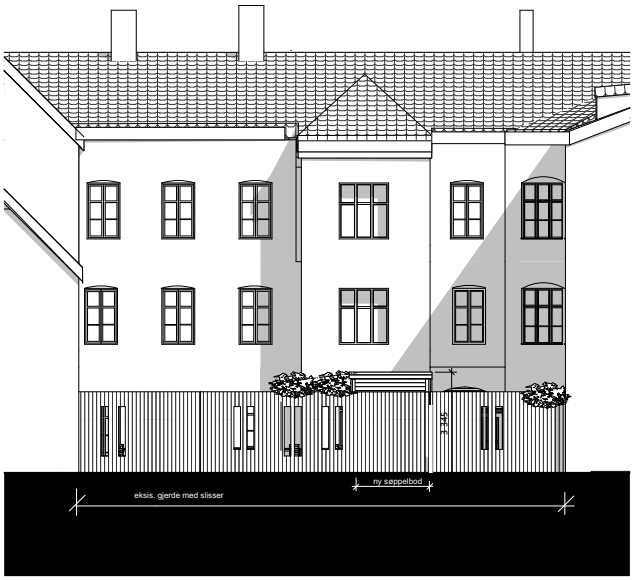
FASADE MOT FREDENSBORGVEIEN

449- FREDENSBORGVEIEN 14 OSLO, leiligheter mm	GNR: 208/212	MÅL: A3	TEGN: EB
			KONT: EB
TILTAKSHAVER: BRINGSVÆRD KONGSGÅRD ROLF ERIK NILSEN M.FL	DATO: 12.11.25		MÅL: 1:100
	FASE: SØKNAD		
	FILNAVN: 455-BM-12.11.25.pln		
B I T BIT KONSEPT A/S SOLSTADVEIEN 67,1395 HVALSTAD TLF 97704422, MAIL:allen@bogar.no ORG. NR. 979937422 MVA	TEGN: Fasader		
	TEGN. NR: 455-BM-140		



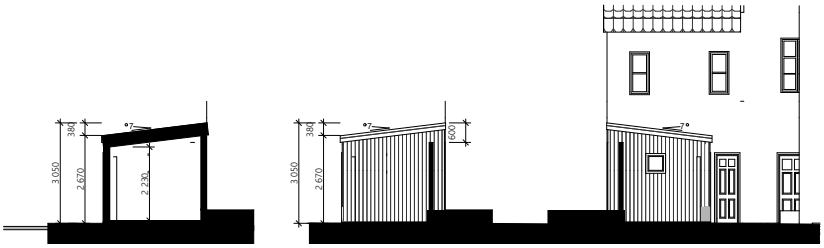
FASADE BAKGÅRD

449- FREDENSBORGVEIEN 14 OSLO, leiligheter mm	GNR. 208/212	ANT. A3	TEGN. EB	KONT. EB
TILTAKSHAVER: BRINGSVÆRD KONGSGÅRD ROLF ERIK NILSEN M.FL	DATO: 12.11.25	MÅL: 1:100	
	FASE: SØKNAD		
	FILNAVN: 455-BM-12.11.25.pln		
B I T BIT KONSEPT A/S SOLSTADVEIEN 67,1395 HVALSTAD TLF 97704422, MAIL allen@bogar.no ORG. NR. 979937422 MVA	TEGN: Fasade		
	TEGN. NR: 455-BM-141		



449- FREDENSBORGVEIEN 14 OSLO, leiligheter mm	GNR. 208/212	ARK. A3	TEGN. EB
TILTAKSHAVER: BRINGSVÆRD KONGSGÅRD ROLF ERIK NILSEN M.FL	DATO: 12.11.25		KONT. EB
			MÅL: 1:100
	FASE: SØKNAD		
	FILNAVN: 455-BM-12.11.25.pln		
B I T BIT KONSEPT A/S SOLSTADVEIEN 67,1395 HVALSTAD TLF 97704422, MAIL allen@bogar.no ORG. NR. 979937422 MVA	TEGN.: FASADE BAKGÅRD		
	TEGN. NR.: 455-BM-142		





FASADE OG SNITT BOD FRA BAKGÅRD

449- FREDENSBORGVEIEN 14 OSLO, leiligheter mm	GNR. 209/212	MÅL A3	TEGN. EB	KONT. EB
TILTAKSHAVER: BRINGSVÆRD KONGSGÅRD ROLF ERIK NILSEN M.FL	DATO: 12.11.25		MÅL: 1:100	
	FASE: SØKNAD			
	FILNAVN: 455-BM-12.11.25.pln			
B I T BIT KONSEPT A/S SOLSTADVEIEN 67,1395 HVALSTAD TLF 97704422, MAIL allen@bogar.no ORG. NR. 976937422 MVA	TEGN: Fasade mot gårdsrom og bod			
	TEGN. NR: 455-BM-144			



449- FREDENSBORGVEIEN 14 OSLO, leiligheter mm	GNR: 209/212	ARK: A3	TEGN: EB	KONT: EB
TILTAKSHAVER: BRINGSVÆRD KONGSGÅRD ROLF ERIK NILSEN M.FL	DATO: 12.11.25	MÅL: 1:100		
	FASE: SØKNAD			
	FILNAVN: 455-BM-12.11.25.pln			
B I T BIT KONSEPT A/S SOLSTADVEIEN 67,1395 HVALSTAD TLF 97704422, MAIL allen@bogar.no ORG. NR. 979937422 MVA	TEGN: Fasade mot leilighet			
	TEGN. NR: 455-BM-145			

13.11.2025 17:34:52 AR07858777

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: FREDENSBORGVEIEN, 0177 Oslo

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
208	212	0	0

Eier: Sameiet Fredensborgveien 14

Vi varsler herved om

Tiltakstype:

Nytt bygg - Under 70 m2 - ikke boligformål

Endring av bygg - Annet

Endring av bygg - innvendig - Våtrom i bygg

Bruksendring

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Se vedlegg F1 Beskrivelse

Søknad om unntak

Det søkes om unntak fra:

Byggteknisk forskrift (TEK) for tiltak på eksisterende bebyggelse, jf. pbl § 31-2e

Beskrivelse:

Se vedlegg B1

Begrunnelse:

HC adkomst og toalett mm

13.11.2025 17:34:52 AR07858777

13.11.2025 17:34:52 AR707858777

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningslov med forskrifter (SAK og DOK)

Beskrivelse:

Se Vedlegg B1

Begrunnelse:

Avstand Nabogrense

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2511

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: BIT KONSEPT AS

E-post: ellen@boger.no

Telefon: 97704422

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: BIT KONSEPT AS

Organisasjonsnummer: 976937422

E-post: espen@boger.no

Postadresse: Solstadveien, 67, 1395 HVALSTAD

Nabovarselet er signert av

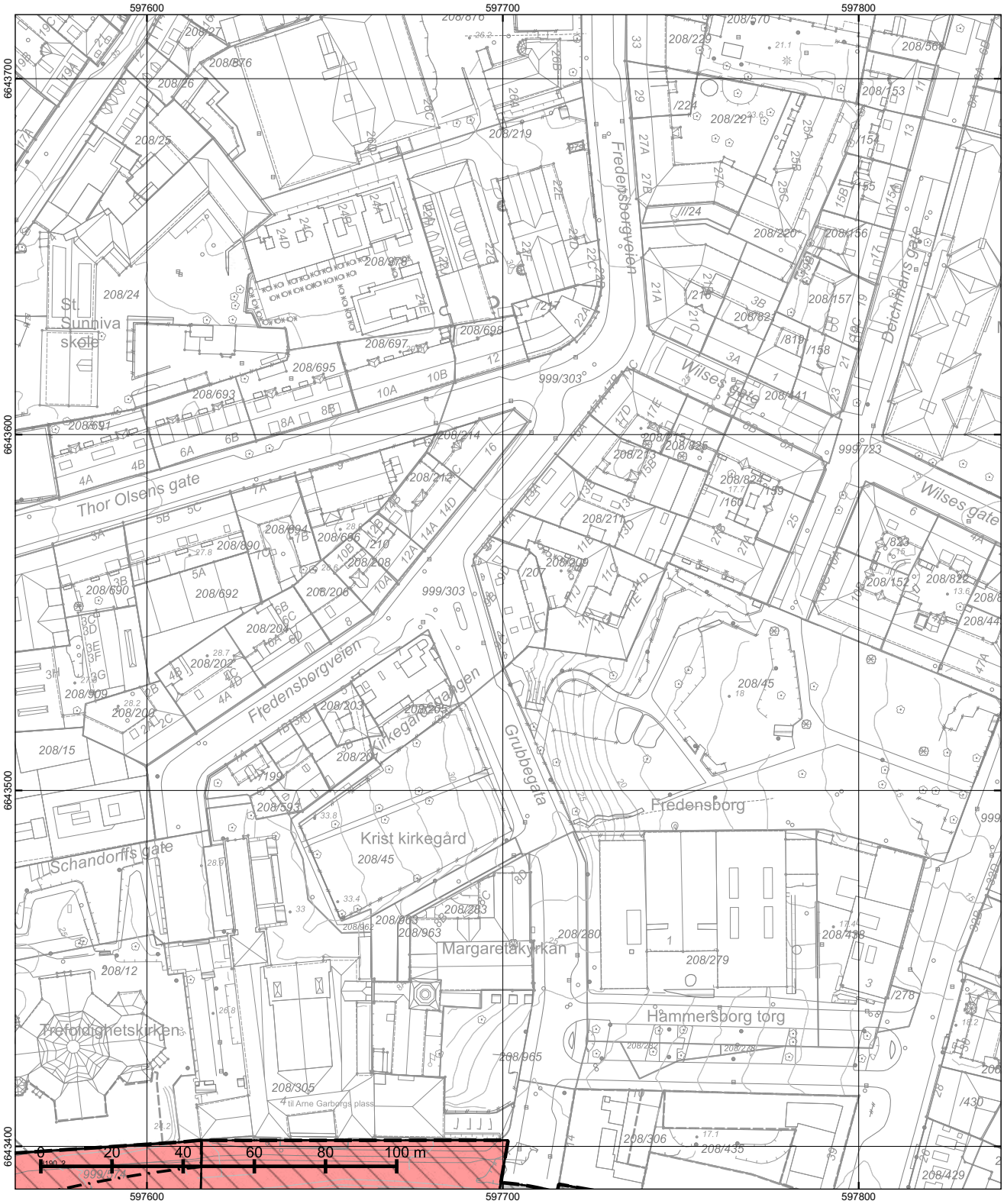
ESPEN BOGER på vegne av BIT KONSEPT AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

13.11.2025 17:34:52 AR707858777

Filvedlegg:

455-BM-100 Sitplan.pdf
455-BM-145 Fasader.pdf
455-BM-144 Fasader mot gårdsrom .pdf
455-BM-140 Fasader.pdf
455-BM-142 Fasader.pdf
455-BM-141 Fasader.pdf
455-BM-105 kjeller.pdf
455-BM-106 1etg.pdf
455-BM-130 Snitt.pdf
455 Dispensasjon og fravik.pdf
455 Beskrivelse - F1.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

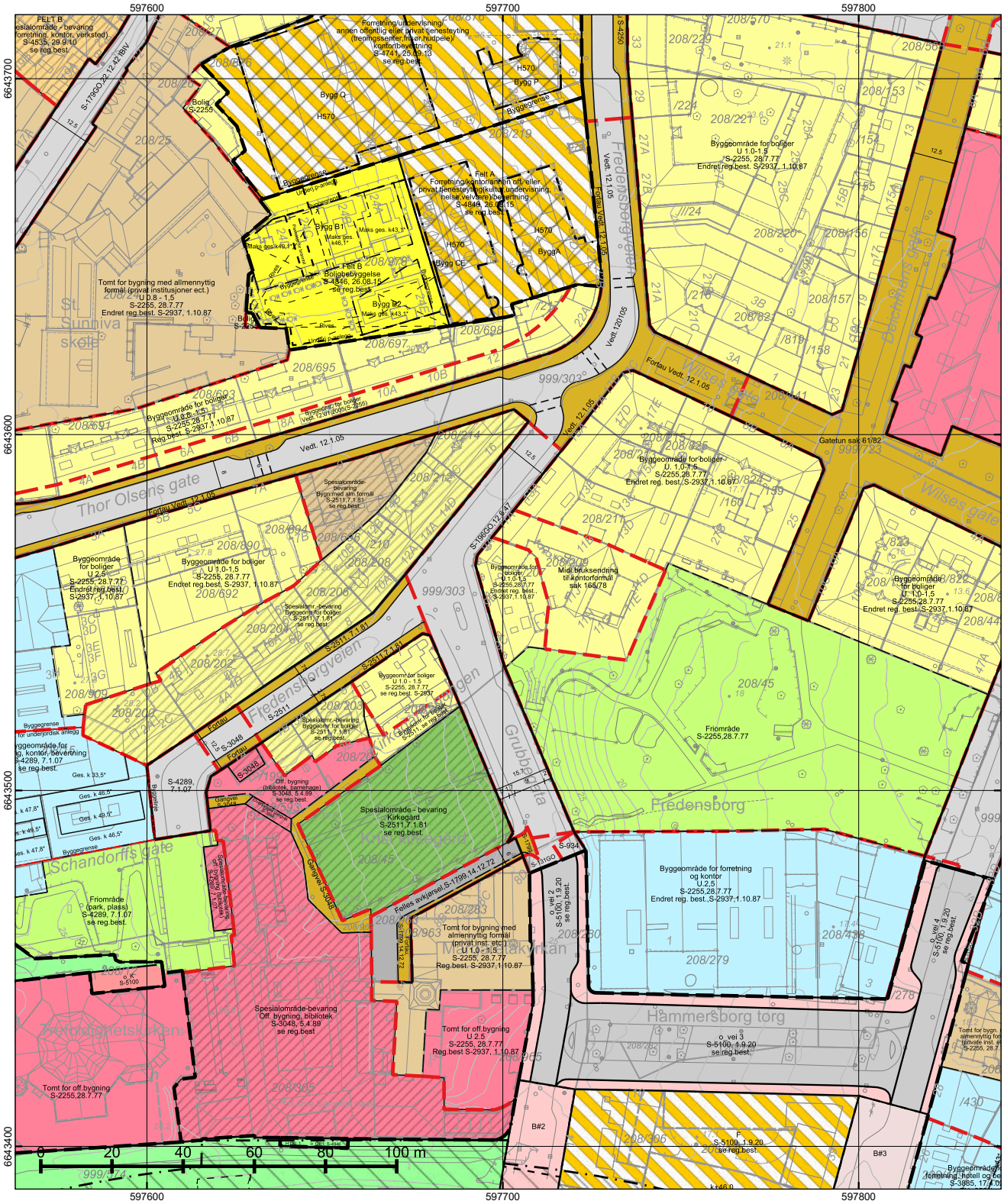
Reguleringskart

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

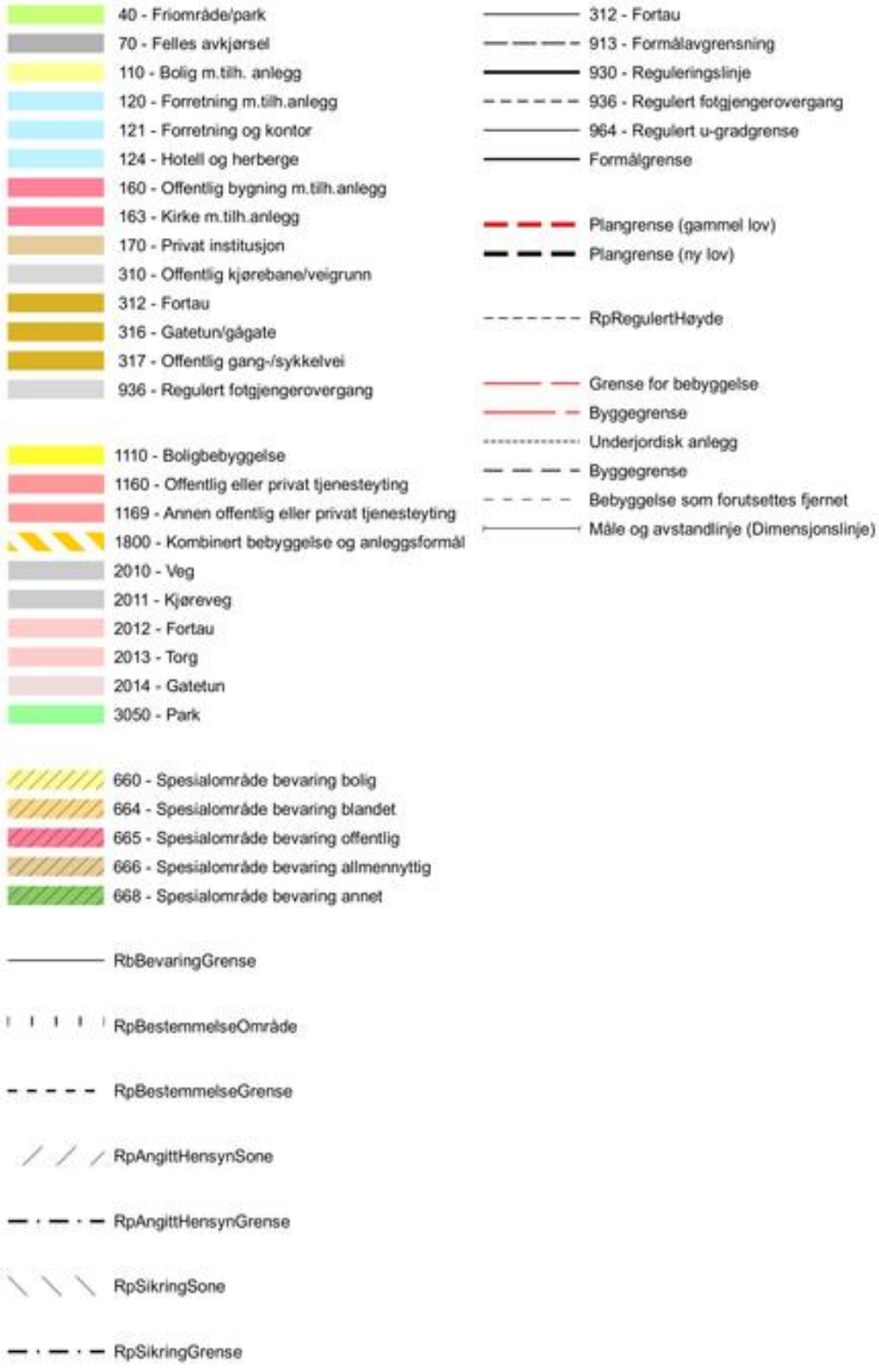
PlottID/Best.nr: 154251/ 86528244
Adresse: Fredensborgveien 9
Gnr/Bnr: 208/207
Deres ref.:
Kommentar:

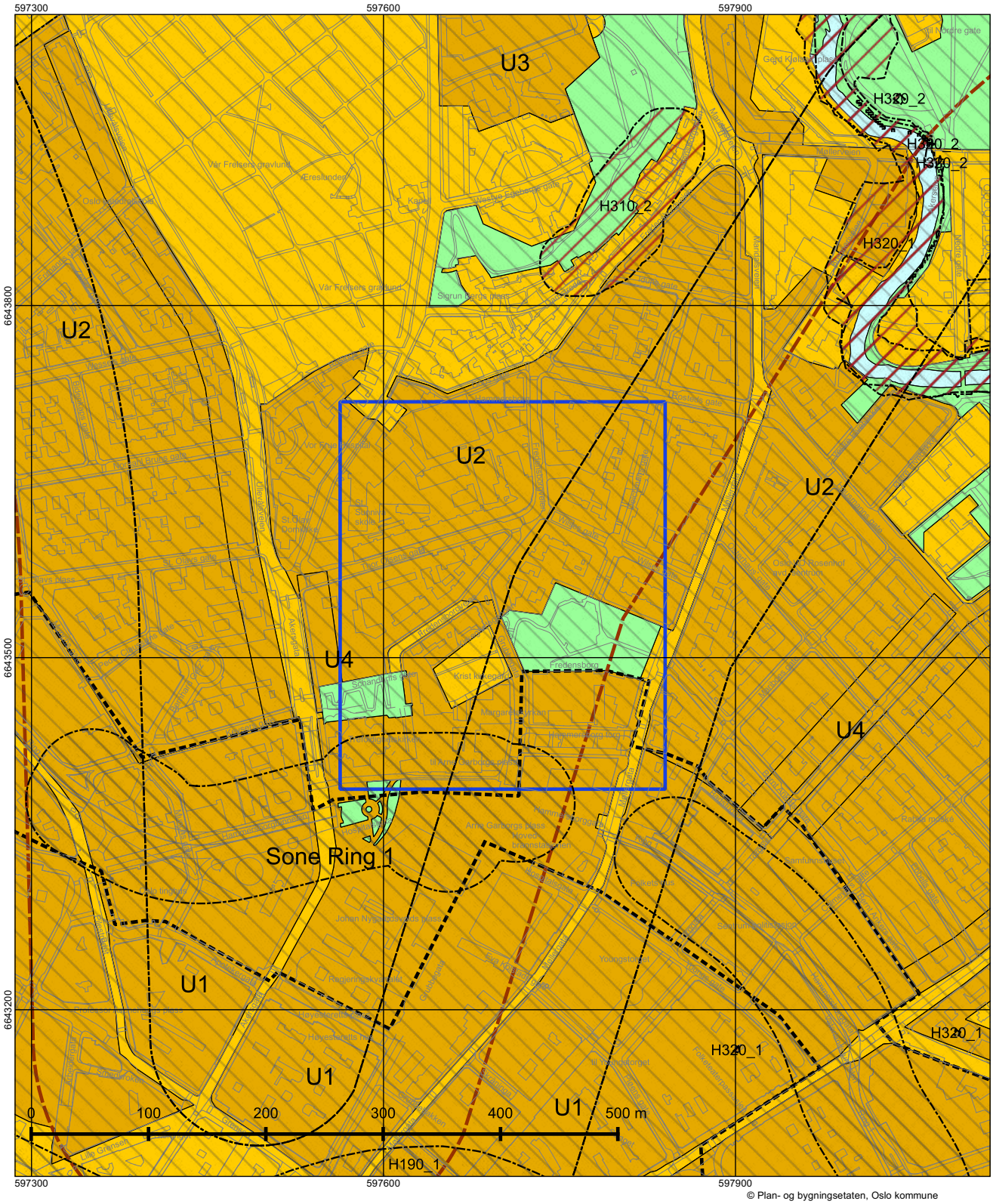
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


597600
597700
597800
6643700
6643600
6643500
6643400
Fredensborgveien
Thor Olsens gate
Schandorffs gate
Wilses gate
Grubbeallmenningen
Hammersborg torg
Fredensborg
Vedt. 12.1.05
Fortau Vedt. 12.1.05
Gatetun sak 61/82
Tomt for bygning med allmennyttig formål (privat institusjoner ect.)
U 0,8 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 2,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor
U 2,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Tomt for off.bygning
U 2,5
S-2255, 28.7.77
Reg.best. S-2937, 1.10.87
Tomt for bygning med almennyttig formål (privat inst. etc.)
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Reg.best. S-2937,1.10.87
Friområde
S-2255,28.7.77
Friområde (park, plass)
S-4289, 7.1.07
se reg.best.
Spesialområde - bevaring
Kirkegård
S-2511,7.1.81
se reg.best.
Spesialområde-bevaring
Off. bygning, bibliotek
S-3048, 5.4.89
se reg.best
Spesialområde-bevaring
Bygg innenfor bevaringsområde
S-2911,7.1.81
se reg.best.
Spesialområde-bevaring
Bygg innenfor bevaringsområde
S-2911,7.1.81
se reg.best.
Spesialområde-bevaring
Bygg innenfor bevaringsområde
S-2911,7.1.81
se reg.best.
Midl. bruksendring til kontorformål sak 166/78
Felles avkjørsel,S-1799,14.12.72
Garasjer S-3048
Garasjer S-3048
Fortau
Fortau
Byggegrense
Byggegrense for underjordisk anlegg
Bygg P
Bygg Q
Bygg A
Bygg B1
Bygg B2
Bygg CE
Felt A
Forretning/kontor/annen off./ eller privat tjeneste/medisinsk/undervisning, helse vel/sære/vb/annen
S-4849, 26.08.15
se reg.best
Felt B
Boligbebyggelse
S-4846, 26.08.15
se reg.best
Felt B
Forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (trening/senter, hår pr. hudpleie)/ kontor/bevertning
S-4741, 25.09.13
se reg.best
Felt B
esialområde - bevaring
orretning, kontor, verksted)
S-4835, 29.9.10
se reg.best
Bolig
S-2255
Bolig
S-2255
Bolig
S-2255

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154251/86528244
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

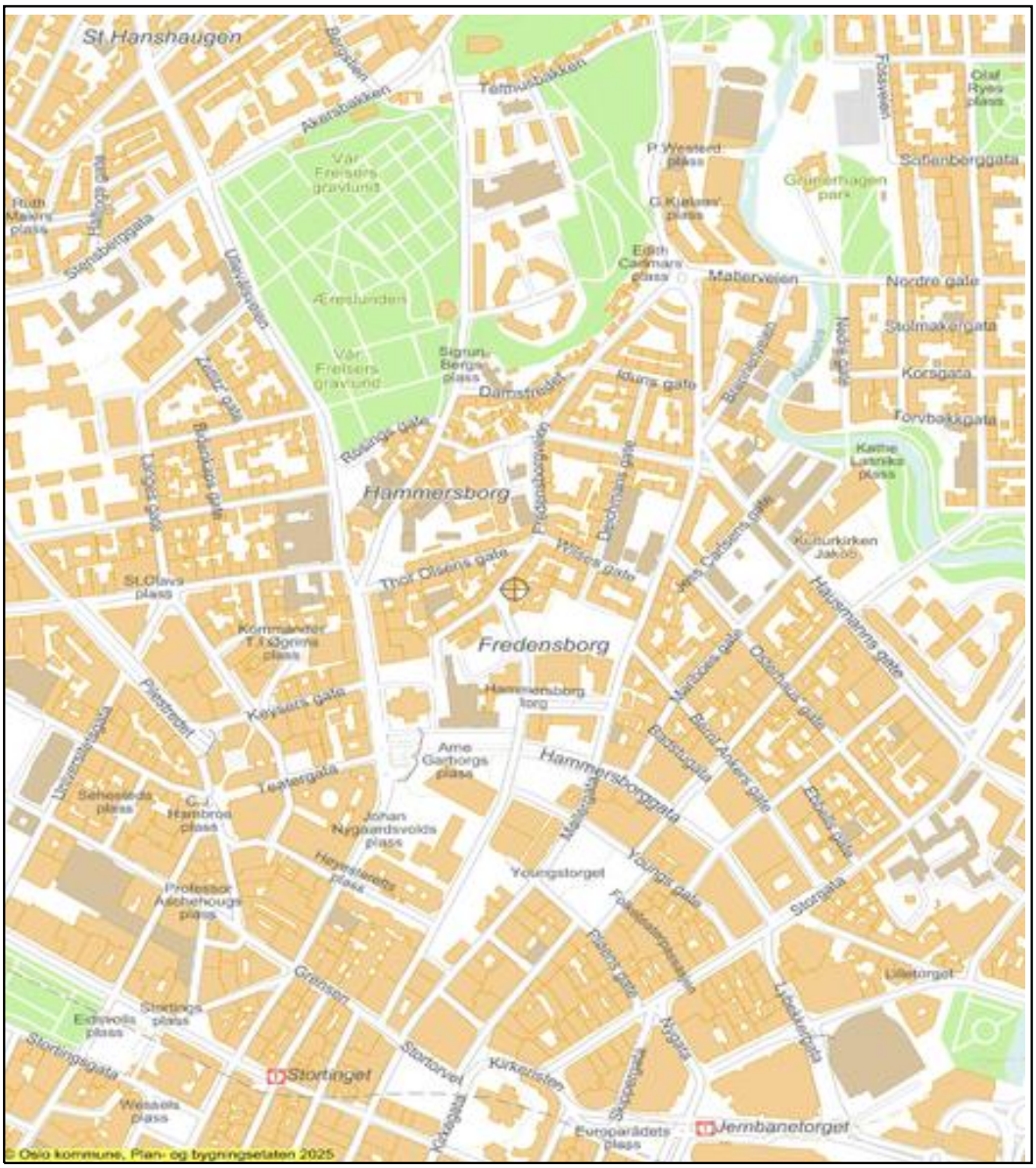
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

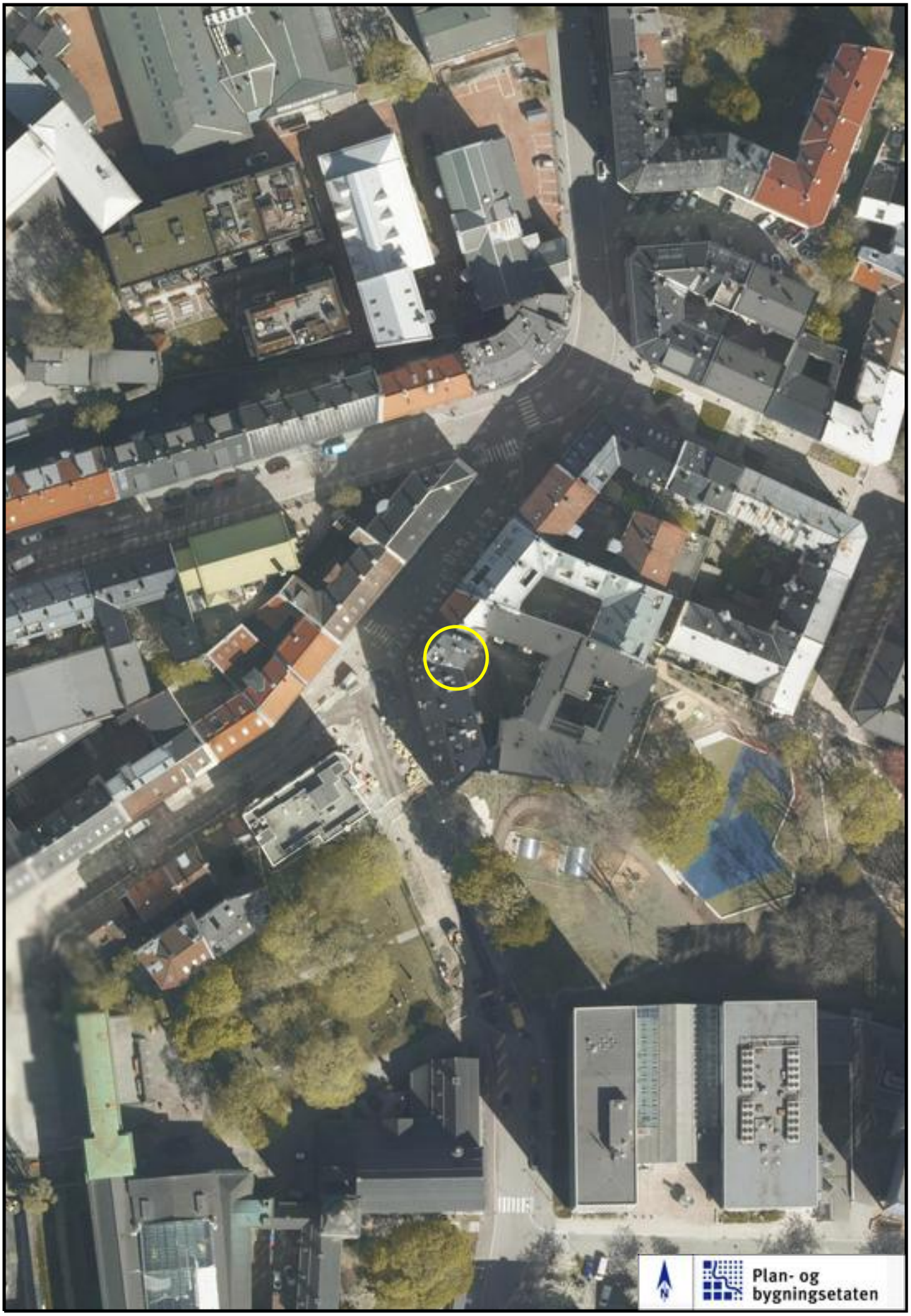
Oversiktskart

Adr.:	Fredensborgveien 9 A	Bydel :	ST.HANSHAUGEN
Gnr bnr :	208 / 207	Skolekrets (2020/2021):	Møllergata



Dato: 10.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Fredensborgveien 9 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 10.03.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Kiligitto
FREDENSBORGVEIEN 9A

Dato: 10.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528244
9046028

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 207

Vi viser til bestilling av 20260310 for FREDENSBORGVEIEN 9A.

GNR. 208 BNR. 207

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.04.1951.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

499 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


12
10A
10B
999/303
17A
17B
17C
17D
17E
6643600
208/214
16
9
208/212
14C
14B
14D
14A
12B
/210
12A
10B
208/208
10A
15A
208/215
208/213
15B
13A
13B
13C
208/211
11A
13D
9A
11B
208/209
9D
/207
11C
11D
11J
11H
11G
11E
9B
9C
999/303
6643550
8
7
5
208/205
Kirkegårdsgangen
3B
208/201
Grubbegata
6643500
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 10.03.2026 Målestokk 1: 500
597700

Oslo

S-196GO

Regulering av Fredensborgveien og Just Høeghs gate, Oslo

S-196GO har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.06.1947
Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194701507
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 6182, V120105

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

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

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DAGBOKNR.: 86778
23 DES 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	208	207		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
040932 [redacted]	INGUNN NORDAHL TANDBERG	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	197		13				25				37				49			
2	N	212		14				26				38				50			
3	SB	1209		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1618 = nevner: 1618

Rettet etter avtale med rekv. DM 8/12-03

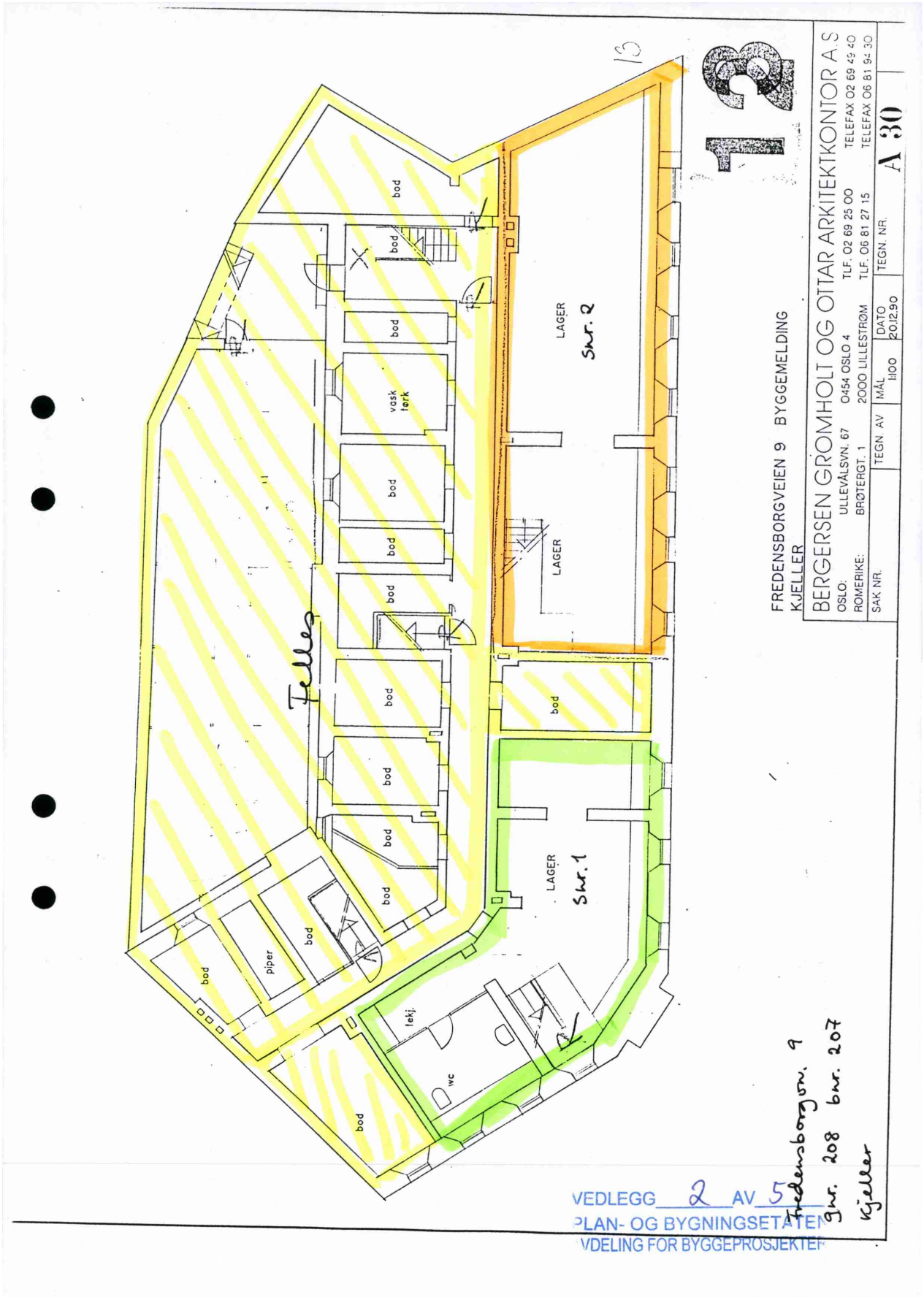
4. Supplerende tekst[7]

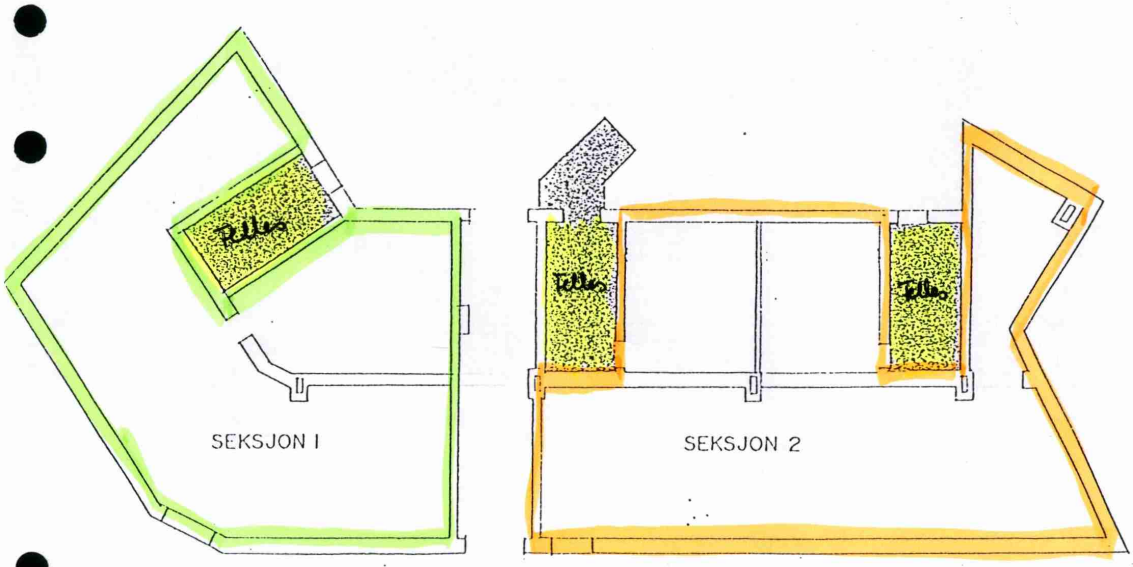
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 86778 Tinglyst: 23.12.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98


Vedlegg 10
Dato: 29/10/01
Målestokk 1:1000
Plan- og bygningsetaten
N
Fredensborgveien
Thor Olsens gate
8 Thor Olsens gt.
Wilses gate
Grubbegata
Kirkegårdsgangen
OFFISIELL ADRESSE
O.B.O.S.
Margaretakyrkan
Deichmanske bibliotek
Hammersborg torg
Uregistr.
208/219
208/697
208/698
208/695
208/693
208/694
208/890
208/692
208/206
208/204
208/202
208/212
208/214
208/215
208/213
208/211
208/209
208/207
208/208
208/210
208/45
208/283
208/280
208/279
208/282
208/278
208/438
208/441
208/824
208/825
208/821
208/220
208/221
208/224
208/157
208/158
208/159
208/160
208/819
208/593
208/201
208/203
208/205
208/199
208/216
208/217
208/15
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


13
13
FREDENSBORGVEIEN 9 BYGGEMELDING
KJELLER
BERGERSEN GRØMHOLT OG OTTAR ARKITEKTKONTOR A.S
OSLO: ULLEVÅLSVN. 67 0454 OSLO 4 TLF. 02 69 25 00 TELEFAX 02 69 45 40
ROMERIKE: BRØTERGT. 1 2000 LILLESTRØM TLF. 06 81 27 15 TELEFAX 06 81 94 30
SAK NR. TEGN AV MÅL 1:100 DATO 20.12.90 TEGN. NR. A 30
LAGER Snr. 2
LAGER
bod
LAGER Snr. 1
Tellea
bod
vask tørk
piper
lekj.
wc
Fredensborgsv. 9
Gnr. 208 Bnr. 207
Kjeller
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



REDENSBORGVEIEN 9 SEKSJONERING

/ERSIKT OVER SEKSJONENE

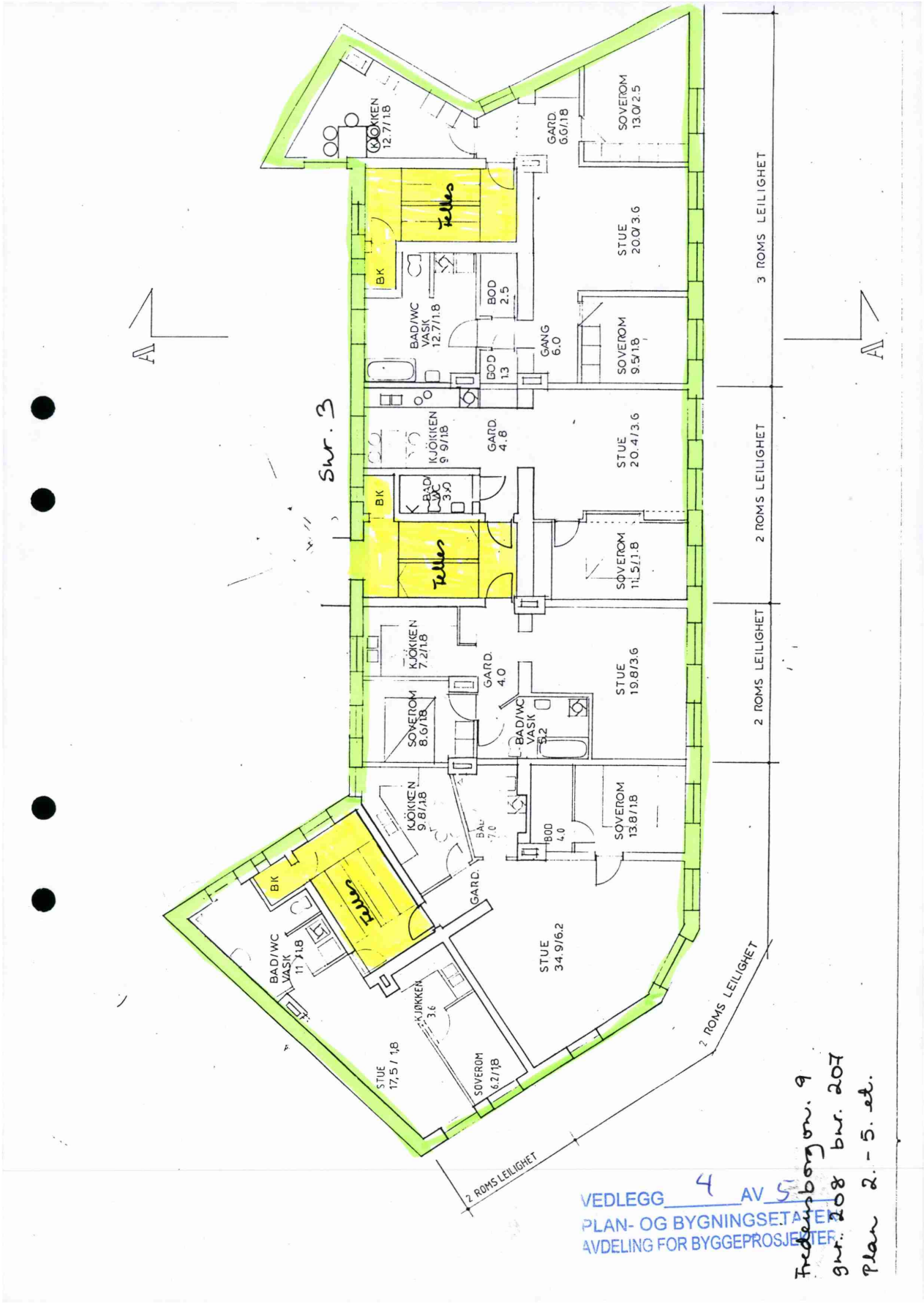
ERGERSEN GROMHOLT OG OTTAR ARKITEKTKONTOR A.S

SLO: HOLTEGT 20 0259 OSLO 2 TLF 02 44 84 60 TELEFAX 02 44 97 15

OMERIKE: BRØTERGT 1 2000 LILLESTRØM TLF 06 81 27 15 TELEFAX 06 81 94 30

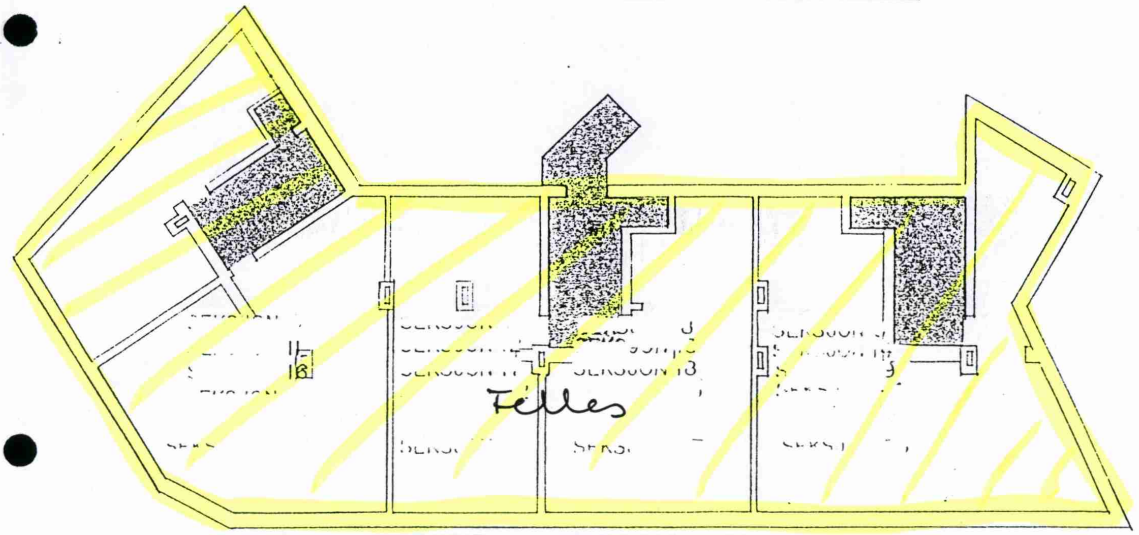
AK NR	TEGN AV	MÅL 1:100	DATO 20.12.90	TEGN NR A-29	

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Fredensborg gn. 9
gnr. 208 bnr. 207
Plan 2. - 5. et.



LOFT

FREDENSBORGVEIEN 9 SEKSJONERING

OVERSIKT OVER SEKSJONENE

BERGERSEN GROMHOLT OG OTTAR ARKITEKTKONTOR A.S

OSLO: HOLTEGT 20 0259 OSLO 2 TLF 02 44 84 60 TELEFAX 02 44 97 15

ROMERIKE: BRØTERGT 1 2000 LILLESTRØM TLF. 06 81 27 15 TELEFAX 06 81 94 30

SAK NR	TEGN AV	MÅL 1:100	DATO 20.12.90	TEGN NR A-29

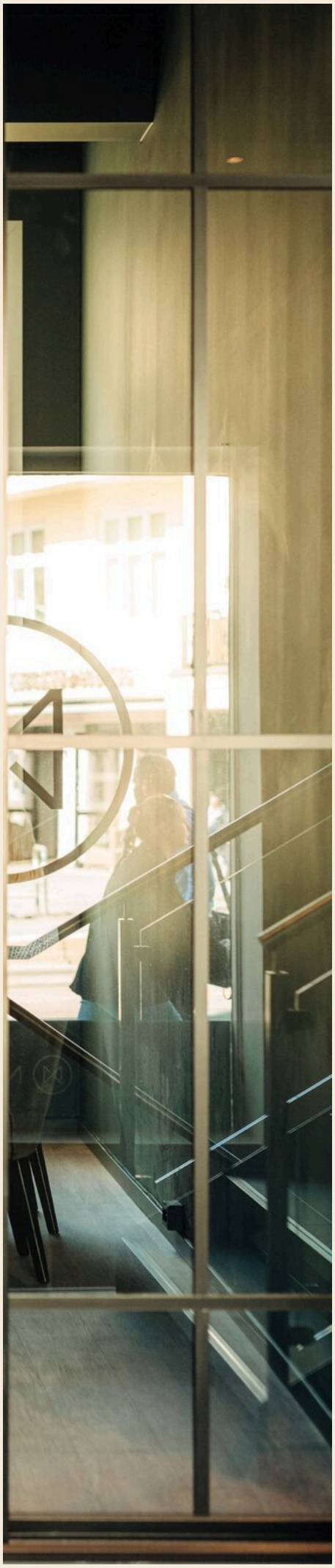
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0132/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fredensborgveien 9A 0177 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 207 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

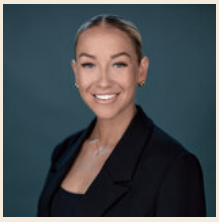
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874