NORDVIK

Fredensborgveien 4A

2 soverom | 53 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fredensborgveien 4A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Nabolagsprofil
19	Om boligen
29	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.05.2026

Nøkkelinformasjon



Svært delikat og strøken 3-roms loftsleilighet med gulvareal på 72m² - Solrik takterrasse på 5m² - Sentral beliggenhet

Prisantydning	**6 700 000,-**
Omkostninger	**168 880,-**
Totalpris	**6 868 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 213,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1864**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Fredensborgveien 4A!

En svært delikat og innbydende 3-roms loftsleilighet med et gulvareal på 72 m². Leiligheten ble oppført i 2016 da loftet ble bygget ut, og holder en gjennomgående god standard med store vindusflater, gode lysforhold og smakfulle overflater. Romslig planløsning med delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, to delikate soverom og et pent bad. Fra stuen er det utgang til en takterrasse på 5 m², hvor man kan nyte solen og ha god fleksibilitet mellom ute- og innerom.

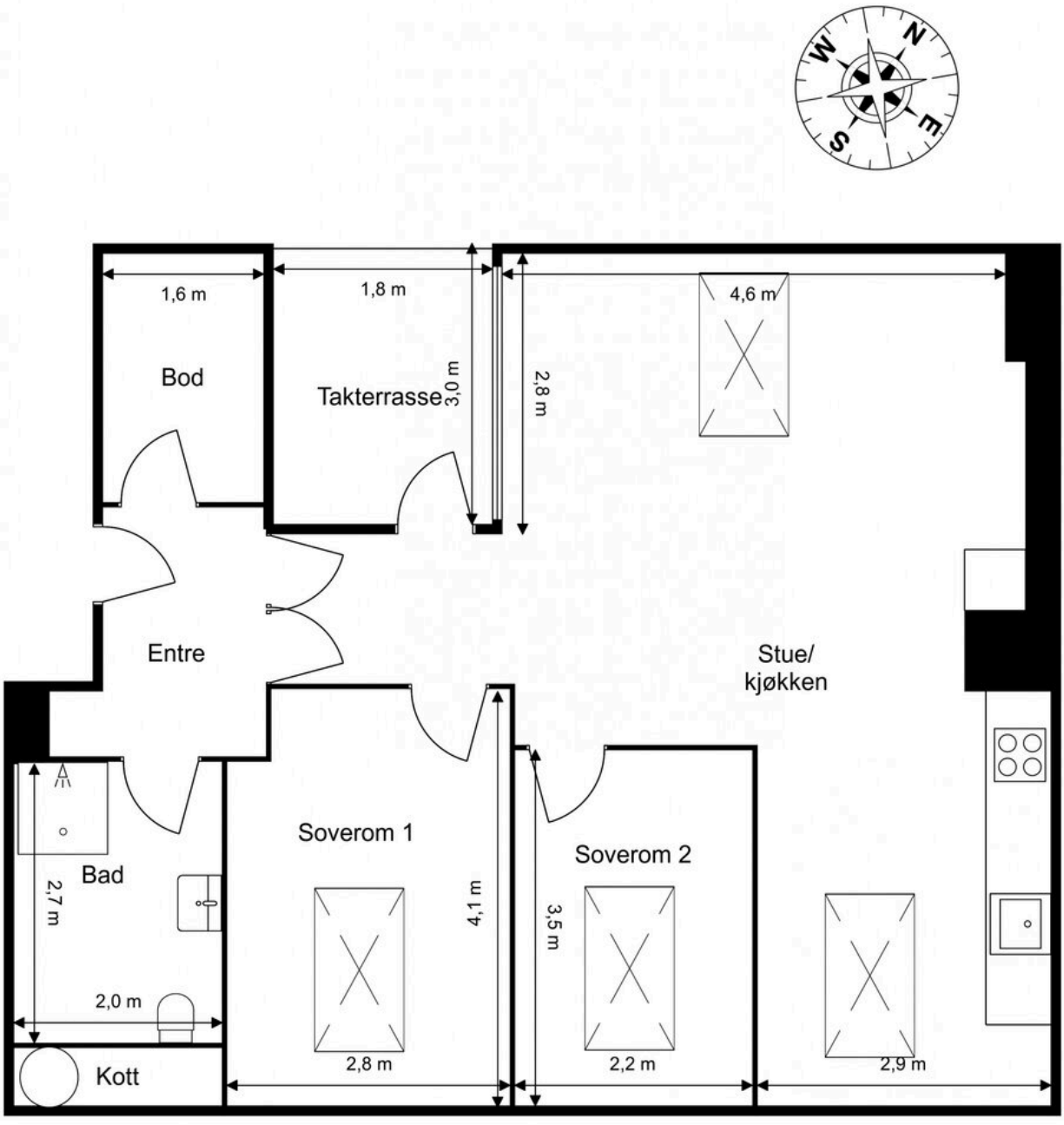
Kvaliteter:
Innflytningsklar og god standard
Nordvest-vendt takterrasse med gode solforhold
Gode lysforhold i leiligheten
Synlige trebjelker
Ekstra lagringsplass i kjellerbod
Balansert ventilasjon
Koselig bakgård
Attraktiv beliggenhet
Umiddelbar nærhet til sentrum

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Fredensborgveien 4A (seksjon 18)

1. Floor



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.





























Det er god plass til dobbeltseng, garderobeskap og øvrig møblement etter eget ønske.





Soverommet har fleksible bruksmuligheter, og egner seg like godt som gjesteværelse, barnerom, hjemmekontor, eller en kombinasjon.













Fredensborgveien 4A

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	5 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Edvard Munch videregående skol...	4 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km

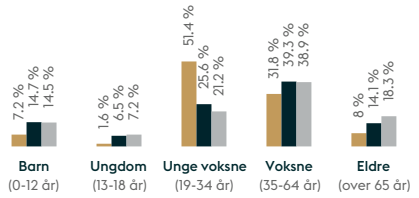
Offentlig transport

Keysers gate Linje 37	2 min 0.2 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	6 min 0.5 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.1 km

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Frøbemanning	5 min
Hausmannsgate barnehage (1-5 å... 129 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Kristparken ballbane	3 min
Sentrum squash, helsestud. og	3 min
SiO Athletica Centrum	2 min
SATS Akersgata	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0065/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fredensborgveien 4A, 0177 OSLO
Gnr 208, bnr 202, snr 18 i Oslo kommune

Selgere
Aksel Gundersen
Ingrid Marie Gutukjær

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
167 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
168 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
181 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 868 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 881 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1864

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Laveste takhøyde i stuen målt til 0,35 m mens høyeste takhøyde målt i stuen til 2,57 m.
Leiligheten har et gulvareal (GUA) på 72 m², hvor måltbart areal er på 53 m².

Innhold
Leiligheten ligger i 4 etasje (loft) og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 3m².

Standard
Entré:
Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende og romslig entré som gir et strålende førsteinntrykk. Det er god plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko. Hele boligen er malt i nydelige fargetoner, og gulvet er dekket med lekker parkett som går igjen i hele boligen. Her finner du også porttelefon og sikringsskap. I tillegg er det tilgang til en praktisk innvendig bod som sikrer godt med ekstra lagringsplass.

Stue:
Stuen er et lyst og trivelig oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Den gode takhøyden gir en romslig følelse, og planløsningen gir mange muligheter for møblering etter eget ønske. Det er god plass til sofa, TV-møblement, spisebord og øvrig innredning.

Fra stuen har du direkte utgang til en herlig nordvest-vendt takterrasse på 5m², perfekt for avslapning og hyggelige stunder ute. Her er det enkelt å finne roen i en ellers travel hverdag. Selger opplyser at det om sommeren er sol på terrassen i tidsrommet kl. 11.00–21.30.

Kjøkken:
Moderne kjøkken med hvite, stilrene fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utformet med fokus på både funksjonalitet og stil, og byr på godt med skap- og benkeplass. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøle-/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Over stekesonen er det mekanisk avtrekksvifte. Et ideelt kjøkken for både hverdag og fest!

Bad:
Pent og romslig bad fra 2016. Badet har nøytrale og stilrene fliser, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Innredningen består av servant med underskap, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjsone med innfellbare dusjdører. Videre finner man opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, varmtvannsbereder, rørfordelingsskap og stoppekran.

Soverom 1:
Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Et stort garderobeskap sikrer rikelig med oppbevaringsplass. Takvinduet slipper inn godt med naturlig lys, og myke fargetoner på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære.

Soverom 2:
Et lyst og romslig soverom med fleksible bruksmuligheter. Her er det god plass til dobbeltseng og garderobeskap, og rommet egner seg like godt som gjesteværelse, barnerom, hjemmekontor eller en kombinasjon av disse.

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/.

Modernisering og påkostninger
Tidligere tiltak:
- Loftsutbyggingen i 2016.

Selger opplyser følgende vedlikehold:
- Malt i 2026
2016

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: 2025: fjernet badekar og satt inn nye dusjvegger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, forrige eier fikk utført arbeid ifm. en lekkasje.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? -"Ja"
Har arbeidet blitt godkjent? -"Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er bygd i 2016, tidligere loft

Feil og mangler
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei, sett en rotte i bakgården.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport ifm dette salget. Mai 2026.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt

samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

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
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur oppført i mur og tegl. Veggkonstruksjon i tre, tegl og stål. Utvendige fasader er pusset og malt mot gate, slemmet og malt mot bakgård. Taket er saltak tekket med profilerte plater av metall. Etasjeskillere av tre. Balkongdør, vindu og takvinduer med 2-lags isolerglass. Takvinduer har ukjent alder mens vinduer og dør ut er fra 2015.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting:
Pga. fliser over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Oppkalt mot vegger og dør er ikke mulig å kontrollere siden panel går helt ned til fliser. Om takterrassen er oppført med luftet takkonstruksjon eller er et kompakttak lot seg ikke påvise på befaringsdagen. Det finnes ikke beslag eller tett overgang mellom terrassen og ytterveggen. Med dagens løsning står utvendig kledning (panel) for nær terrassens overflate. Elastisk fugemasse mellom terrassegulv og kledning, er stedvis skadet, og vurdert til ikke å ha noen funksjon annet enn å stenge inne fuktighet som kan føre til råteskader.
Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Anbefaler å erstatte nederste kledningsbord (panel) med beslag av metall. Tettesjikt/membran er antatt etablert 2016. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/membran eller terrassens oppbygging.
Nærmere undersøkelser anbefales

- Ventilasjon:
På styringsenigheten varsles det om filteralarm. Når filter ikke blir byttet på riktige intervaller kan dette medføre til dårligere inneklima og nedsatt ventilering.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Filter bør byttes grunnet varslings alarm.

- Våtrom - Overflater:
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det er målt 15mm til flis ved terskel og det er ukjent om membran er trukket opp bak feilist.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å hente inn ytterligere dokumentasjon for om membran er trukket opp på terskel, eller demontere for å kunne konstantere dette.
Badet fungerer med dagens tilstand, men pa° grunn av pa°viste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, pa°se at vann ikke renner mot terskel.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
Rekkverket er lavere enn dagens krav, målt høyde er 110 cm mens dagens krav er 120 cm. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin/kombimaskin følger ikke med.
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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av

ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på badet.
- Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2016 er plasser på badet.

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget er fra 2016 når loftet ble bygget ut.

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. 6179 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 5 213,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 15.05.26 utgjør kr. 5.213,- pr md og inkluderer: Bredbånd, kabel-tv, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, drit og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 558 568,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 234 273,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en kollektiv avtale om bredbånd og kabel-tv med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 4, orgnr. 914 814 014

Om sameiet
Eierseksjonssameiet Fredensborgveien er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 914814014. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 18 boligenheter og ingen andre enheter.

Bakgården er til felles bruk for Fredensborgveien 4 og 6.

Vaktmester- og renholdstjeneste
Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 4 har pr dd. Avtale før renholdstjenester med Østlandske eiendomstjenester as.
Eierseksjonssameiet 4 har en avtale med Eierseksjonsameiet Fredensborgveien 6 om gressklipping & snømåking i bakgården.
Fredensborgveien 6 tar ansvaret for gressklipping jevne år og Fredenborgveien 4, tar ansvar ujevne år.
Fredensborgveien 6 tar ansvaret for snømåking ujevne år og Fredenborgveien 4, tar ansvar jevne år.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2024: Nødvendig vedlikehold av fasade.

Styret opplyser i e-post pr. 16.05.26:
- Det er ikke planlagt noen større prosjekter i sameiet per nå.
- Det er heller ikke planlagt at ta opp lån i sameiet.
- Det er mulig at det blir en høyning av felleskostnader fremover, dette ettersom kostnader for varer og tjenester går oppover. Dette skjer kun viss det er nødvendig.
- Vi har ikke hatt noen problemer med skadedyr, de seneste 7 årene.
- Årsmøte vill avholdes tirsdag 09.06.2026

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 32 088,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 26 508,-
Budsjettet for 2025 legger til grunn et underskudd på kr. 15 178,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt. Sameiet har ikke husordensregler.
Leietakere må skriftlig godkjenne sameiets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at dyrene ikke er til ulempe for naboer. Dyreeiere skal ta hensyn til naboer i sameiet.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 91719781

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 465 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært sentral beliggenhet på Fredensborg/sentrum, et område som stadig er i vekst med blant annet miljøgate og kaféer, få meter fra leiligheten. Kristparken ligger kort gange fra boligen. Gangavstand til bl.a. Grünerløkka, St.Hanshaugen, Youngstorget, Kubaparken og turstier langs idylliske Akerselva.

I nærområdet finnes et mangfold av forretninger og servicetilbud, offentlig kommunikasjon, bysykkelparkering i umiddelbar nærhet, kaféer, teater, kunst- og kulturopplevelser. Det er gangavstand til blant annet Karl Johan, Bislett, Majorstuen, Youngstorget, Torggata, og Grünerløkka. Spisesteder/kaféer som Delicatessen, Munchies/Illegal burger, Starbucks, Crowbar, Schous bryggeri m.m er i umiddelbar nærhet av leiligheten. Det er også direkte tilgang til et mangfold av matbutikker, slakter og nisjeforhandlere av matvarer.

Kort vei til flere skoler og universiteter, som Handelshøyskolen BI, Høyskolen i Oslo, Westerdals, Arkitekthøyskolen og Universitetet.

Området kan også by på flotte trenings- og rekreasjonsmuligheter. Her er det flere treningssentre, turveier langs Akerselva og grønne lunger som St. Hanshaugen, Kubaparken og Botanisk hage. For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen, i sykkelavstand, et populært utfartssted hele året. Et steinkast unna kvartalet ligger Akerselva miljøpark, som innbyr til rekreasjon hele året, samt Vulkan, Oslo sitt nye og hotte kultur- og kreative næringslivsenter med en ny park (2012), skoler, hoteller, SATS, Oslos første mathall, restauranter og barer. Her har du alle fasiliteter rett utenfor døren.

Ellers er det nærhet til kollektivtransport med buss og trikk nesten rett utenfor døren. Her finner man bla. busslinjer som 34, 37 og 54 og trikkelinjer som 11, 12, 17, og 18. Nærmeste t-bane er Stortinget (Lille Grensen) kun få minutters gåavstand unna. Umiddelbar nærhet til Møllergata skole, med klasser fra 1-7 trinn og det finnes flere barnehager i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for loftsutbygging eiendommen datert 23.04.2024.

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.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring bolig (S-2511). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Fredensborgveien 4A - mulig ulovlig planløsning
Saksnummer: 2026/03941 - Ulovlighetssak

Fredensborgveien 2 A-C - utskifting av vinduer
Saksnummer: 2025/12676

Fredensborgveien 6 - etterisolering av gavlfasade
Saksnummer: 2026/02800

Thor Olsens gate 3 C-G - bekymringsmelding om manglende vedlikehold
Saksnummer 2025/06610 - Ulovlighetssak
bakgårdsbygningen og tilbygget ikke har blitt vedlikeholdt over mange år.

Thor Olsens gate 9 - fasadeendringer, tilbygg og endring i bærende konstruksjoner - Den Greske Ortodokse kirke
Saksnummer: 2025/10107
Gitt rammetillatelse. Søknaden gjelder innvendige og utvendige endringer i Den greskortodokse kirke i Thor Olsens gate 9, bydel St. Hanshaugen. Tiltaket omfatter fasadeendringer i forbindelse med utskiftning av branndør i kjeller og veranda på sørfasade, samt utbedringer av kjeller og fundamentering.

Akersgata 73, Keysers gate 1 og Kommandør T.I. Øgrims plass 4 - innvendig ombygging, riving, tilbygg, påbygg, fasadeendring og bruksendring - Hammersborgkvartalet
Saksnummer: 2026/00513

Ved Youngstorget, ved Hammersborg torg og ved Skråninga - omlegging av kommunale hovedledninger - for Regjeringskvartalet
Saksnummer: 2025/10596

Arne Garborgs plass 4 - tilbygg - Bruksendring - Rehabilitering - Gamle Deichmanske
Saksnummer: 2025/07331
Igangsettingstillatelse gitt. Søknaden gjelder tilrettelegging for ny bruk av gamle Deichmanske bibliotek som kulturhus (Deich). Tiltaket omfatter bruksendring, rehabilitering, ombygging og fasadeendring, tilbygg i nord, underbygg i vest og nord, påbygg i øst og tekniske oppbygg på tak, i tillegg til oppgradering av utearealer.

Akersgata 60 - restaurering og endring av kirkerom - Trefoldighetskirken
Saksnummer: 2026/04099
Tillatelse til tiltak. Søknaden gjelder fasademessige og innvendige endringer i Trefoldighetskirken i Akersgata 60.

Pågående plansak i området:
Saksnr: 202450839
Saken gjelder: Møllergata 24 - Næringsbygg

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/208/202/18:
25.07.1864 - Dokumentnr: 919476 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1918 - Dokumentnr: 912610 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1962 - Dokumentnr: 513256 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. påbygg for atelier
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1964 - Dokumentnr: 504563 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1967 - Dokumentnr: 510059 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1978 - Dokumentnr: 508915 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1981 - Dokumentnr: 501645 - Erklæring/avtale
Best om isolering og pussing av mur
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2014 - Dokumentnr: 890437 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles bakgård
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2016 - Dokumentnr: 589658 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 238/759
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/759

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 153 510,- 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. 3 625,-.

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 19. mai 2026

Megler
Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

Fredensborgveien 4A
0177 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1864
BRA:	56 m^2
BRA-i:	53 m^2
Rapportdato:	13.5.2026 (Gyldig til 13.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	3	0	0

Supertakst

GNR: 208 BNR: 202 SNR: 18

Mathias Walla Brandshaug
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Fredensborgveien 4A
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/43077

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

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	
Ventilasjon	
Våtrom - Overflater	

Lovlighet / HMS

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

Rekkverket er lavere enn dagens krav, målt høyde er 110 cm mens dagens krav er 120 cm. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.5.2026

Rapportdato
13.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Aksel Gundersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Fredensborgveien 4A, 0177 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	208	Bruksnr:	202	Festenr:	
Seksjonsnr:	18	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1864**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur oppført i mur og tegl. Veggkonstruksjon i tre, tegl og stål. Utvendige fasader er pusset og malt mot gate, slemmet og malt mot bakgård. Taket er saltak tekket med profilerte plater av metall. Etasjeskillere av tre. Balkongdør, vindu og takvinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**53**	**53** Romfordeling: Entre, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod.	**0**	**0**	**5**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**56**	**53**	**3**	**0**	**5**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	72	53	19
Totalt m²	**72**	**53**	**19**

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over underliggende leilighet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på loftsutbyggingen i 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Pga fliser over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Oppkalt mot vegger og dør er ikke mulig å kontrollere siden panel går helt ned til fliser. Om takterrassen er oppført med luftet takkonstruksjon eller er et kompakttak lot seg ikke påvise på befaringsdagen.

Det finnes ikke beslag eller tett overgang mellom terrassen og ytterveggen. Med dagens løsning står utvendig kledning (panel) for nær terrassens overflate. Elastisk fugemasse mellom terrassegulv og kledning, er stedvis skadet, og vurdert til ikke å ha noen funksjon annet enn å stenge inne fuktighet som kan føre til råteskader.

Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å erstatte nederste kledningsbord (panel) med beslag av metall. Tettesjikt/membran er antatt etablert 2016. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/membran eller terrassens oppbygging. Nærmere undersøkelser anbefales

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takvinduer har ukjent alder mens vinduer og dør ut er fra 2015.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det er hard vrider til balkongdøren som bør justeres. Da dette anses som normalt vedlikehold er ikke avviket gitt TG2.	

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Tapwell. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Vindu på bad er markert som «sekundær rømningsvei» det er ukjent om hvor denne skal føre til og om det er tilstrekkelig. Det anbefales å kontrollere dette for å sikre seg at kravet er oppfylt.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket er lavere enn dagens krav, målt høyde er 110 cm mens dagens krav er 120 cm. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Apparatet var inne for 10 år under befaring men blir 10 år 16.05.2026, og da anbefales det å kjøpe nytt.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2016 når loftet ble bygget ut.	
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**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2016 når loftet ble bygget ut.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2016 når loftet ble bygget ut.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke dokumentasjon på 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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016.	
Størrelse	
107 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2016 når loftet ble bygget ut.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
På styringsenigheten varsles det om filteralarm. Når filter ikke blir byttet på riktige intervaller kan dette medføre til dårligere inneklima og nedsatt ventilering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Filter bør byttes grunnet varslings alarm.

6.11 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2016 når loftet ble bygget ut.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det er målt 15 mm til flis ved terskel og det er ukjent om membran er trukket opp bak feilist.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å hente inn ytterligere dokumentasjon for om membran er trukket opp på terskel, eller demontere for å kunne konstantere dette. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med bereder, rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Tapwell.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen, det ble brukt veggscanner som ikke viste noe sikkert sted å ta hull. Tidligere hull fra tilstøtende rom mot servant ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aksel Gundersen	9578-5999-4-2955676	2026-05-15 00:09:15
Ingrid Marie Gutukjær	9578-5995-4-3869871	2026-05-15 00:11:34

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
14. mai 2026

Oppdragsnummer
34-0065/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fredensborgveien 4A, 0177 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Aksel Gundersen, Ingrid Marie Gutukjær

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91719781
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: 2025: fjernet badekar og satt inn nye dusjvegger

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Forrige eier fikk utført arbeid ifm. en lekkasje.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er bygd i 2016, tidligere loft

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Sett en rotte i bakgården

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: Takstrapport ifm dette salget. Mai 2026

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0065/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ingrid Marie Gutukjær	**2026-05-15**	**Aksel Gundersen**	**2026-05-15**

Identifikasjon

Ingrid Marie Gutukjær

Identifikasjon

Aksel Gundersen

Signicat

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

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien		**Vår ref.:**	733/18	**Fødselsdato eier:**	30.01.1994
FREDENSBORGVEIEN 4 A		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	27.03.1997
0177 OSLO		**Eiere:**	Aksel Gundersen, Ingrid Marie Gutuskjær		
Organisasjonsnr:	914 814 014	**Seksjonsnr:**	18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 213**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 213

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Alf Julian J Luchmun
Adresse:	FREDENSBORGVEIEN 4 A
Postnr/-sted:	0177 OSLO
E-post:	fredensborgvn4@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 15.05.2026

Utestående saldo: **5 213**

Felleskostnader:	5 213	Restanse:	5 213
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 176
Annen formue:	32 088	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	208/202 - seksjon:18
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	91719781

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	88
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VAKTMESTER OG RENHOLD
Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 4 har pr dd. Avtale før renholdstjenester med Østlandske eiendomstjenester as.
Eierseksjonssameiet 4 har en avtale med Eierseksjonsameiet Fredensborgveien 6 om gressklipping i bakgården.
Fredensborgveien 6 tar ansvaret ujevne år og Fredenborgveien 4, tar ansvar jevne år.
Vi er i dialog med Fredensborgveien 6 om hvordan vi ska gjøre med snømåking fremover.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles hos styret for egen regning.

UTLEIE OG SALG
Leietakere må skriftlig godkjenne sameiets vedtekter.
Styret skal underrettes skriftlig ved salg eller fremleie.

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien	**Vår ref.:**	733/18	**Fødselsdato eier:**	30.01.1994
FREDENSBORGVEIEN 4 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	27.03.1997
0177 OSLO	**Eiere:**	Aksel Gundersen, Ingrid Marie Gutuskjær		

Organisasjonsnr: 914 814 014

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KABEL-TV OG BREDBÅND
Laget har en kollektiv avtale om bredbånd og kabel-tv med Telia.

FORSIKRING
Eiendommen til Eierseksjonssameiet Fredensborgveien er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 91719781.
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.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

OM EIENDOMMEN
Eierseksjonssameiet Fredensborgveien er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 914814014. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 18 boligenheter og ingen andre enheter.

Annen informasjon:

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 11.06.2025, kl. 15:00

Sted: Digital

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

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte 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 fredensborgvn4@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

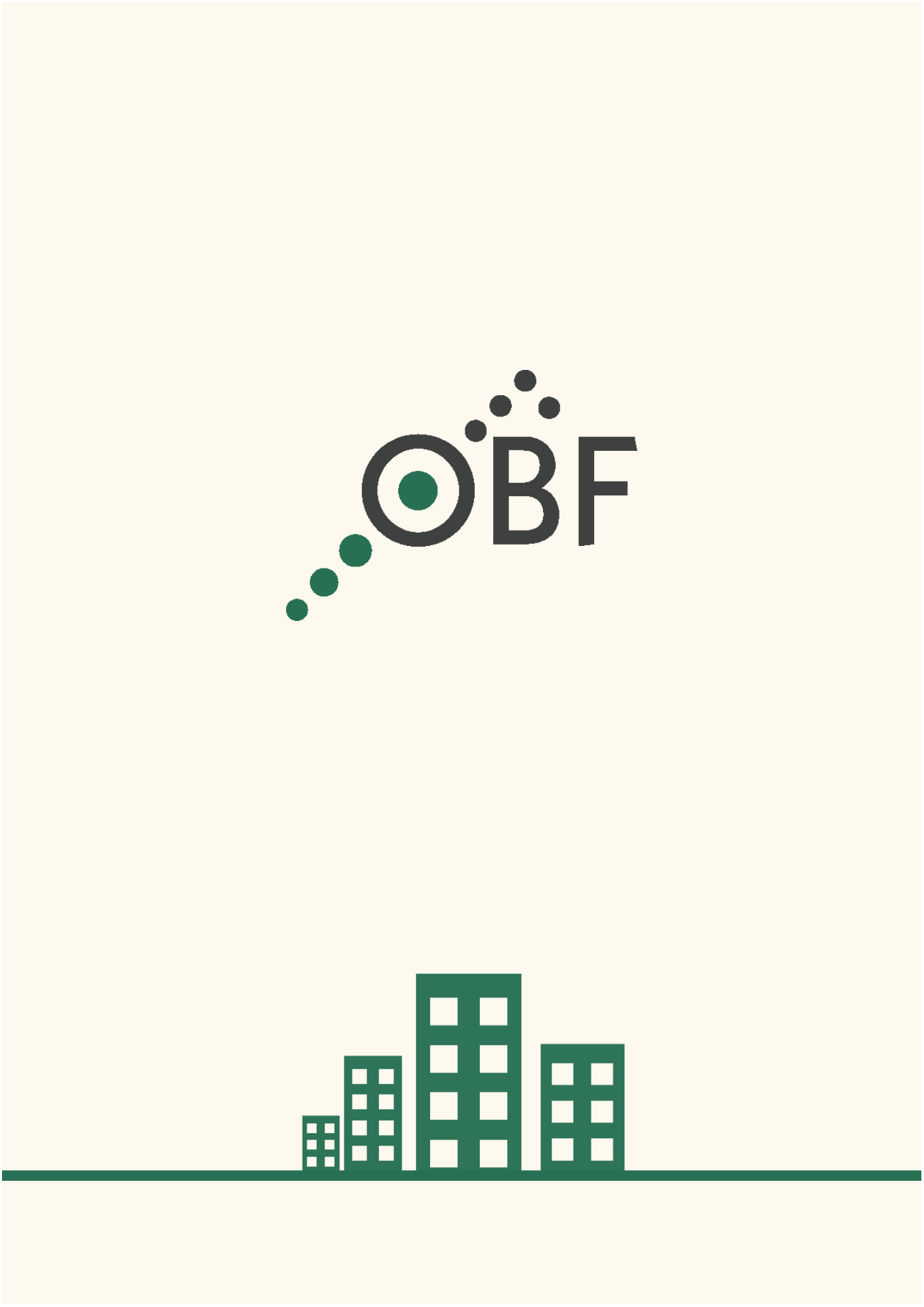
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien mandag 09.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 316 687 056 096 0

Passord: w9jf9Zj6

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

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.

Årsmøte i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

Mandag 11.06.2025, kl. 15:00
Digital

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

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 Orientering om budsjett for 2025

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er budsjettert med kr. 30 000,- i styrehonorar.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 30 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Styret prøver at holde kostnader nede slik at vi slipper høye felleskostnader i sameiet.

Sameiet har et samarbeid med Fredensborgveien 6 der vi deler skjøtsel av bakgården.

I 2025 har sameiet ansvar for gressklipping i bakgården. Det er behov for gressklipping 4-6 ganger i sesongen og styret ønsker at seksjonseierne kan dele på dette ansvaret.

Styret ønsker innspill fra Årsmøte om sameiet skal fortsette med samme avtale med Telia? (tv & Internett)

Styret vurderer å se på mulighetene for å bygge balkonger ut mot bakgården.

Styret ser etter nye medlemmer og oppfordrer seksjonseierne til å stille opp.

5. Forslag

Ingen innkomne forslag.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Alf Julian J Luchmun

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Trude Lise Løkken
Sjur Helstad

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Geir Verket

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, 07.04.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

Styreleder, Alf Julian J Luchmun
Styremedlem, Trude Lise Løkken
Styremedlem, Sjur Helstad
Varamedlem, Geir Verket

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

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 årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Alf Julian J Luchmun
Styremedlem, Trude Lise Løkken
Styremedlem, Sjur Helstad
Varamedlem, Geir Verket

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på fredensborgvn4@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 Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 914814014. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 18 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 4 har pr dd. Avtale før renholdstjenester med Østlandske eiendomstjenester as.

Eierseksjonssameiet 4 har en avtale med Eierseksjonsameiet Fredensborgveien 6 om gressklipping & snømåking i bakgården.

Fredensborgveien 6 tar ansvaret for gressklipping jevne år og Fredenborgveien 4, tar ansvar ujevne år.

Fredensborgveien 6 tar ansvaret for snømåking ujevne år og Fredenborgveien 4, tar ansvar jevne år.

Bredbånd, kabel-tv

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 4 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles hos styret for egen regning.

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 Eierseksjonssameiet Fredensborgveien, 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.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Eierseksjonssameiet Fredensborgveien er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 91719781.

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 1 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2021:

2024: Nødvendig vedlikehold av fasade.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 2 møter og behandlet 10 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

07.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	566 432	610 505	539 552	539 552
Sum		**566 432**	**610 505**	**539 552**	**539 552**
Sum		**566 432**	**610 505**	**539 552**	**539 552**
Forretningsførsel og revisjon	2	53 869	50 948	53 000	49 000
Lønn og honorar	3	34 230	34 230	34 230	34 230
Vedlikehold	4	118 828	33 181	115 000	62 000
Eksterne tjenester	5	30 993	38 919	47 000	38 500
Kabel-tv og bredbånd		111 298	105 916	111 500	90 000
Forsikring		103 768	86 646	93 500	108 000
Kommunale avgifter		110 657	93 172	110 000	130 000
Brensel og strøm		38 494	40 391	40 000	41 000
Andre driftsutgifter	6	9 057	8 427	10 000	2 000
Sum		**611 194**	**491 829**	**614 230**	**554 730**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-44 762**	**118 677**	**-74 678**	**-15 178**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-44 762**	**118 677**	**-74 678**	**-15 178**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	10 145	7 526	0	0
Rentekostnad	8	0	150	0	0
Andre finansposter	9	-8 109	-7 760	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**18 254**	**15 136**	**0**	**0**
Årsresultat	**10**	**-26 508**	**133 813**	**-74 678**	**-15 178**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**-26 508**	**133 813**	**-74 678**	**-15 178**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	11	87 234	79 708
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		245 608	291 333
Sum omløpsmidler		**332 842**	**371 042**
SUM EIENDELER		**332 842**	**371 042**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		288 893	155 080
Årets resultat	10	-26 508	133 813
Sum egenkapital		**262 385**	**288 893**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 214	6 102
Leverandørgjeld		61 265	70 880
Annen kortsiktig gjeld		3 978	5 166
Sum kortsiktig gjeld		**70 457**	**82 148**
Sum gjeld		**70 457**	**82 148**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**332 842**	**371 042**

Oslo 31.12.24
Styret i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

Sted:_____, dato:_____

Alf Julian J Luchmun	Sjur Helstad	Trude Lise Løkken
Styreleder	Styremedlem	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.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	539 544	539 544	539 552	539 552
3690 Andre inntekter	26 888	70 961	0	0
Sum	**566 432**	**610 505**	**539 552**	**539 552**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	41 898	41 280	43 000	44 000
Annen regnskapsførsel	11 971	9 668	10 000	5 000
Sum	**53 869**	**50 948**	**53 000**	**49 000**

Sameiet har ingen revisor og heller ingen revisjonskostnader.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
Sum	**34 230**	**34 230**	**34 230**	**34 230**

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023-2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	65 375	19 337	105 000	50 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	39 798	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	13 655	13 844	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	10 000	12 000
Sum	**118 828**	**33 181**	**115 000**	**62 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	0	0	7 000	2 500
6360 Renhold	18 864	18 000	20 000	20 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	12 129	20 919	20 000	16 000
Sum	**30 993**	**38 919**	**47 000**	**38 500**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	180	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	993	1 276	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	349	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 716	3 093	0	0
7772 Andre gebyrer	5 000	239	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	200	10 000	2 000
Sum	**9 057**	**8 427**	**10 000**	**2 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	9 992	7 526	0	0
8059 Andre renteinntekter	153	0	0	0
Sum	**10 145**	**7 526**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8159 Andre rentekostnader	0	150	0	0
Sum	**0**	**150**	**0**	**0**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-8 109	-7 760	0	0
Sum	**-8 109**	**-7 760**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**288 893**	**155 080**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-26 508	133 813
B. Årets endring i disponible midler	**-26 508**	**133 813**
C. Disponible midler 31.12	**262 385**	**288 893**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	58 686	51 884
1749 Forskuddsbetalte kostnader	28 548	27 824
Sum	**87 234**	**79 708**

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Fredensborgveien.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

Styreleder	Alf Julian J Luchmun (sign.)	22.05.2025
Styremedlem	Trude Lise Løkken (sign.)	22.05.2025
Styremedlem	Sjur Helstad (sign.)	21.05.2025

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien onsdag 11.06.2025 kl. 15:00 - Digital .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 3 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 3 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:
Afshan Shahzad (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Trude Lise Løkken 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 underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er budsjettert med kr. 30 000,- i styrehonorar.

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 30 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Styret prøver at holde kostnader nede slik at vi slipper høye felleskostnader i sameiet.

Sameiet har et samarbeid med Fredensborgveien 6 der vi deler skjøtsel av bakgården.

I 2025 har sameiet ansvar for gressklipping i bakgården. Det er behov for gressklipping 4-6 ganger i sesongen og styret ønsker at seksjonseierne kan dele på dette ansvaret.

Styret ønsker innspill fra Årsmøte om sameiet skal fortsette med samme avtale med Telia? (tv & Internett)

Styret vurderer å se på mulighetene for å bygge balkonger ut mot bakgården.

Styret ser etter nye medlemmer og oppfordrer seksjonseierne til å stille opp.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:
Ingenting behandlet.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Alf Julian J Luchmun

Vedtak:
Alf Julian J Luchmun ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Trude Lise Løkken
Sjur Helstad

Vedtak:
Trude Lise Løkken og Sjur Helstad ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Geir Verket

Vedtak:
Inger Sigfridsson ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.15.16.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Alf Julian J Luchmun
Styremedlem, Trude Lise Løkken
Styremedlem, Sjur Helstad

Protokoll for Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	23.06.2025
Protokollvitne	Trude Lise Løkken (sign.)	23.06.2025

Husordensregler for Sameiet Fredensborgveien 4

Vedtatt 2015

Innhold:

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

1. Formål

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

2. Gjennomgående regler

2.1. Alle seksjonseiere er forpliktet til å følge alminnelige norske lover og regler, brannforskrifter og regler for sikkerhet og miljø.
2.2. Alle seksjonseiere er forpliktet til å bidra til forsvarlig drift og vedlikehold av bygget, bakgården og tekniske innretninger.
2.3. Alle seksjonseiere har ansvaret for egen leilighet, og er ansvarlig for all bruk av leiligheten. Dette ansvaret omfatter leietageres bruk, uavhengig av hvordan et eventuelt utleieforhold er organisert. Ansvaret inkluderer også leverandører av varer og tjenester.
2.4. Alle seksjonseiere er ansvarlig for egen, leietageres og egne leverandørers bruk av fellesarealer og ferdsel til og fra leiligheten.
2.5. Seksjonseiere vil bli holdt ansvarlig for skader i tråd med vanlige erstatningsregler.

3. Regler angående sikkerhet

3.1. Alle seksjonseiere må bidra til å ivareta sikkerheten i bygget.

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

4. Regler angående støy

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

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

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

5. Regler angående dyrehold

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

6. Regler angående fellesområder

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

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

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

7. Regler angående bruk av leiligheten

7.1. Oppussing av leiligheter skal skje i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Ved oppussing av bad/våtrom og endringer av VVS-anlegg og/eller elektriske installasjoner, skal det kun brukes autorisert leverandør.

7.2. Næringsvirksomhet som innebærer støy, lukt, kundetrafikk eller annen belastning er ikke tillatt. Eiere som ønsker å drive annen næringsvirksomhet enn det som kan drives fra et enkelt hjemmekontor, må eventuelt søke styret.
7.3. Bruk av leiligheten som skader andres leiligheter og/eller fellesarealene, medfører erstatningsansvar.

8. Regler angående bruk av kjeller og boder

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

9. Regler angående avfallshåndtering

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

10. Brudd på Husordensreglene

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 4, OSLO

Vedtatt i sameiermøte
den 28. juni 2015
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31.

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo og består av 16 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 208 bnr 202, Fredensborgveien 4 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken i henhold til oppdelingsbegjæring, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.
Sameierbrøken for snr. 7 er større enn reelt areal fordi loftet er tillagt seksjonen som tilleggsareal. Boligprosjekt 1 AS eier snr.7 med tilhørende areal.
For det tilfelle at eier skulle ønske å selge snr. 7, men beholde loftsarealet, vil Kjøper ikke ha

rettigheter til loftet, men betale felleskostnader iht. den teller som seksjonen ville hatt dersom loftet var ferdig utbygget på seksjoneringstidspunktet. Eier av loftet er forpliktet til å dekke de resterende felleskostnader inntil loftet seksjoneres som egen enhet.
Eier av loftet og eier av seksjon 7 vil i så tilfelle være forpliktet til å dekke felleskostnader iht. følgende brøk:

Snr. 7: 47/238
Loft: 191/238

Dersom loftsarealet ikke skulle være mulig å utnytte, kan arealet tilbakeføres sameiet som fellesareal, sameiet er forpliktet til å medvirke til reseksjonering. Eier av loftet har ikke ansvar for å dekke felleskostnader etter dette tidspunktet.

§ 4
VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6
BRANNFORSKRIFTER

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

§7
REGISTRERING AV SAMEIERE
SALG - UTLEIE

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier ett gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

§ 8
STYRET

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

§ 9
STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 10
OM STYREMØTET

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11
OM SAMEIERMØTET

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

I sameiemøtet regnes flertallet etter sameiebrøk. Nærværende paragraf kan ikke endres uten 100% tilslutning fra sameierne.

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

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

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

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

§ 12
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

§ 13
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
e. samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
f. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

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

§15
REVISJON OG REGNSKAP

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

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

§ 16
FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

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

§ 17
MISLIGHOLD

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

§ 18
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 20
ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 21
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§22
UTBYGGING AV SNR. 7

Snr. 7 er planlagt ombygget til leiligheter når dagens leieforhold opphører. Teller i brøken til snr. 7 hensyntar innvendig oppdeling. Sameierne plikter å samtykke til endring av formål fra næring til bolig ved reseksjonering av seksjonen. Loft tillagt snr 7 er også planlagt utbygget, sameierne plikter å medvirke til reseksjonering.

§23
BAKGÅRDEN

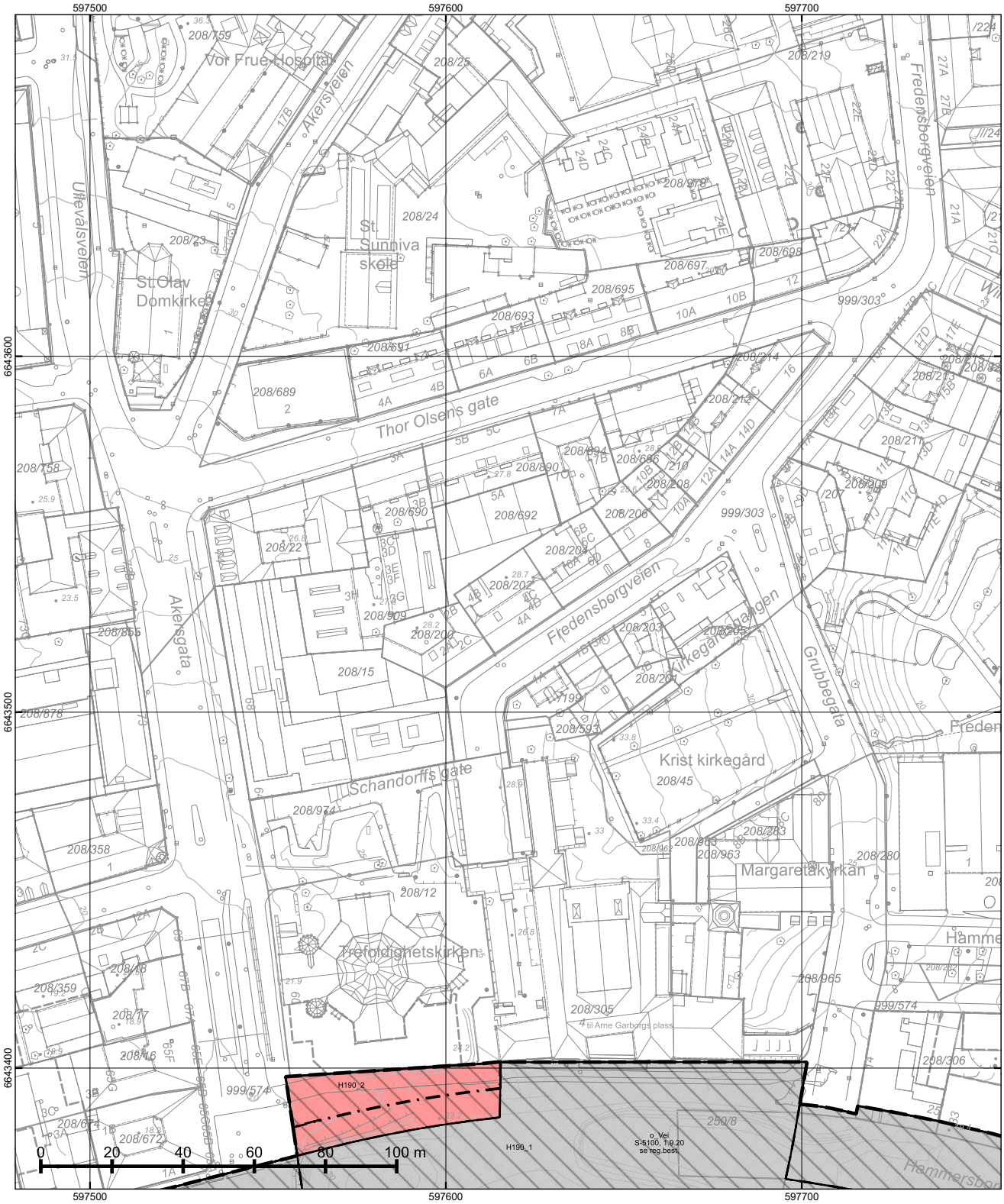
Bakgården er til felles bruk for Fredensborgveien 4 og 6. Det er ikke adgang til å endre dette, oppføre gjerde i tomtegrense, etc. Gjensidig bruksrett vil bli tinglyst som en servitutt på eiendommene. Plassering og bruk av søppelbeholdere er felles for begge eiendommer. Kostnader skal fordeles med 50%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

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

§24
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Oslo den 28. juni 2015.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

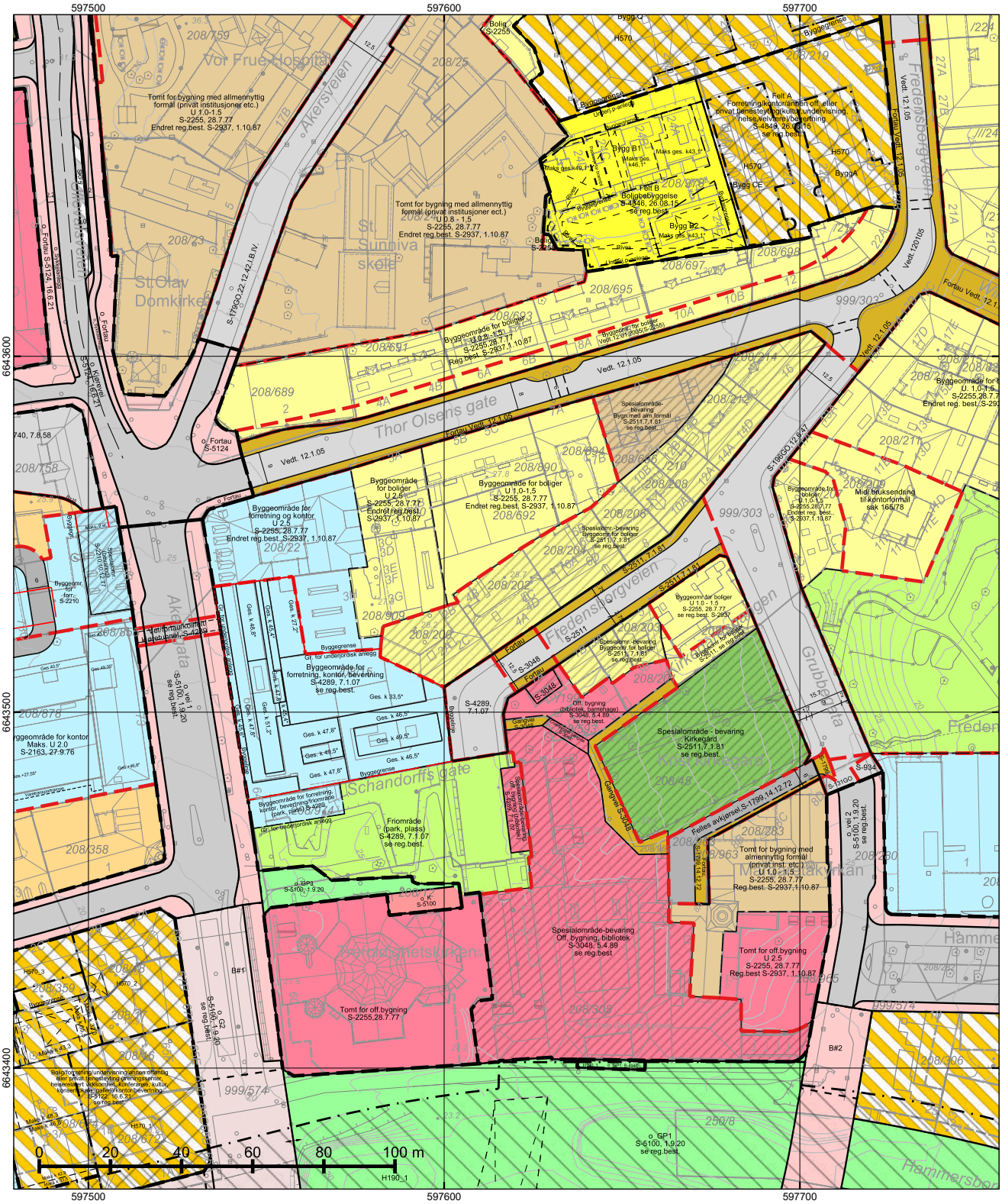
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 157953/ 86532936
Adresse: Fredensborgveien 4
Gnr/Bnr: 208/202
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157953/ 86532936

Deres ref.:

Adresse: Fredensborgveien 4

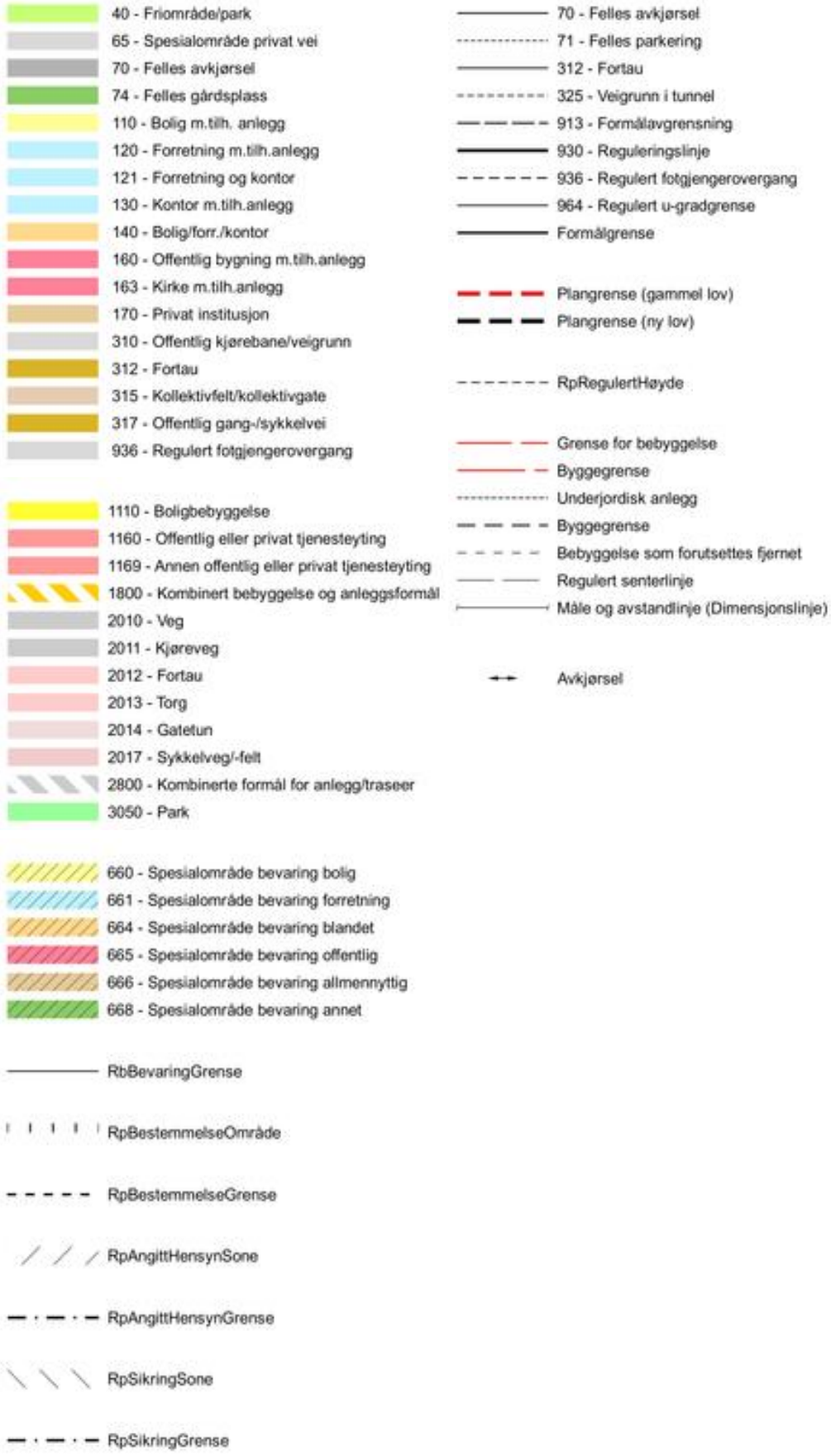
Kommentar:

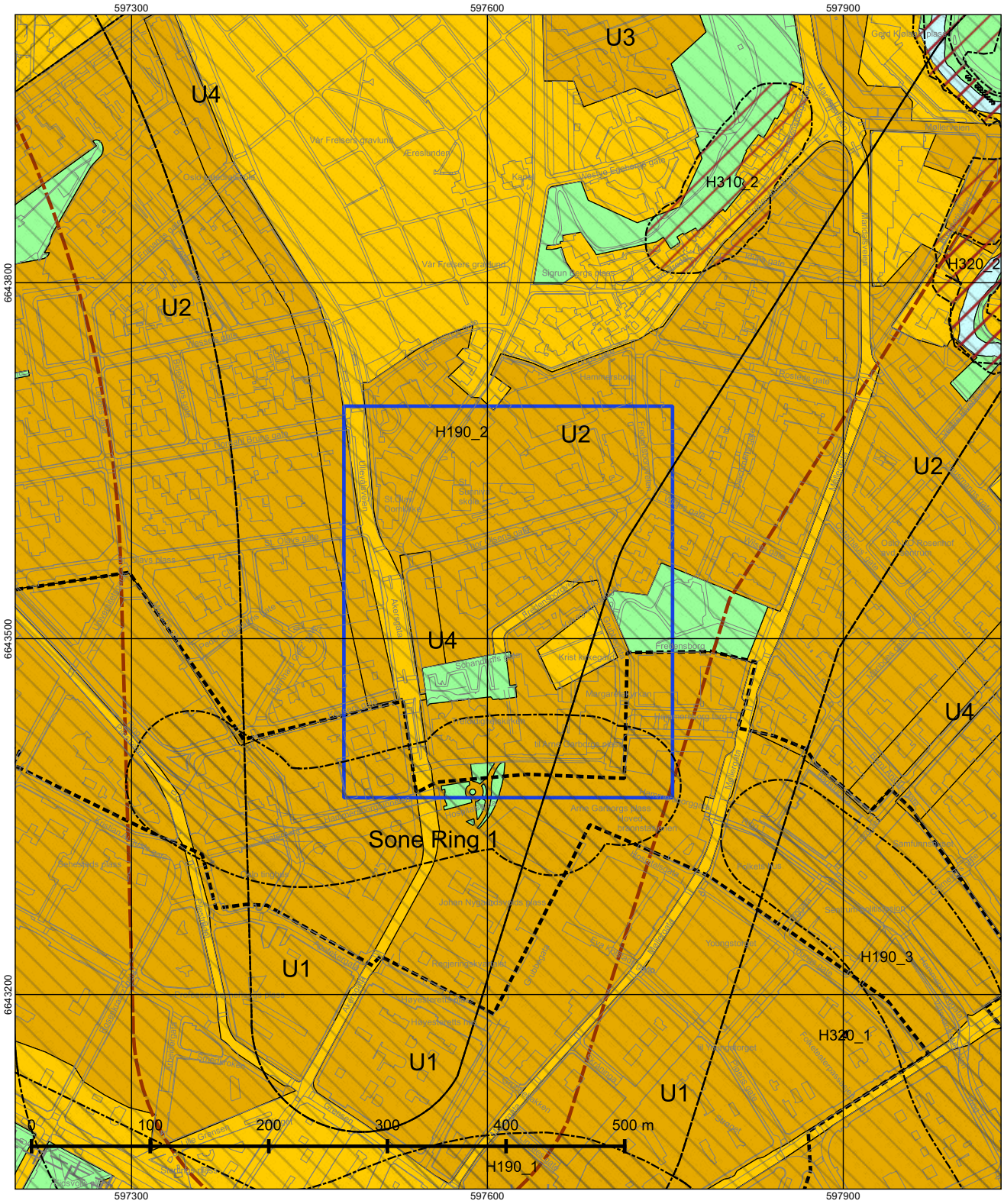
Gnr/Bnr: 208/202

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157953/86532936
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mosking Utvikling AS
Caspar Storms vei 16
0664 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201304802-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Roar Havdal Mortensen	Dato: 30.03.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 4 A-C	Eiendom:	208/202/0/0
Tiltakshaver:	Boligprosjekt 1 AS c/o Mosking drift AS	Adresse:	Caspar Storms vei 16, 0664 OSLO
Søker:	Mosking Utvikling AS	Adresse:	Caspar Storms vei 16, 0664 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE - FREDENSBORGVEIEN 4 A-C

Søknad om igangsettingstillatelse av 17.03.2015 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 21-2 femte ledd. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 24.09.2014 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Søknaden
Tiltaket er lokalisert i Fredensborgveien 4 og eiendommen ligger i Bydel St. Hanshaugen. Søknaden omfatter bruksendring av loft til bolig, opprettelse av to nye boenheter. Tiltaket medfører ni takvinduer i takflate mot gate og fire takvinduer, to takterrasser og to luftepiper mot bakgård. Videre medfører tiltaket utskiftning av hele taket inkludert konstruksjoner. Tiltaket er oppgitt med en BRA på 143 m².

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Godkjenninger

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201304802	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
998626471 BRANNRÅDGIVERNE AS	PRO: Brannkonsept, tkl. 3
995337452 BRANNRÅDGIVNING KÅVENES & SUNDENE AS	KONTROLL: Kontroll av PRO for Brannkonsept, tkl. 3 KONTROLL: Kontroll av UTF for brannsikkerhet, tkl. 3
998235677 GO SPRINKLER AS	PRO: Prosjektering av vanntåkeanlegg, tkl. 2
934847075 MOSKING BYGG AS	UTF: Mur- og tømrerarbeider og miljøsanering, tkl. 2
988664065 Mosking Utvikling AS	SØK: Ansvarlig søker, tkl. 2 PRO Arkitektur, tkl. 2
939141707 PARTNER ELEKTRO AS	UTF: Brannvarslingsanlegg og nødlys, tkl. 2
964105944 PROJEKT PLANUNG AS	KONTROLL: Kontroll av PRO og UTF for konstruksjonssikkerhet, tkl. 2 KONTROLL: Kontroll av PRO og UTF for bygningsfysikk, tkl. 2
974281023 RØRTEKNIKK VVS AS	PRO: Rør- og sanitærinstallasjoner, tkl. 2 UTF: Rør- og sanitærinstallasjoner, sprinkleranlegg, tkl. 2
971170824 R3 ENTREPRENØR AS	PRO: Miljøsanering, tkl. 2
916247389 SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS	PRO: Brann- og nødlysannlegg, tkl. 2
894273712 STILLESBY VENTILASJON SERVICE AS	PRO: Ventilasjonsanlegg, tkl. 2 UTF: Ventilasjonsanlegg, tkl. 2
930463167 UNIONCONSULT FREDERIKSEN AS	PRO: Konstruksjonssikkerhet, tkl. 2

Tilsyn
Plan- og bygningsetaten vurderer å gjennomføre tilsyn i saken / med tiltaket.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres

Avfallshåndtering
Tiltaket omfatter flere byggesaker og er vurdert samlet jf. TEK10 § 9-6, 2. ledd. Tiltaket utløser krav om felles avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse jf. TEK10 §§ 9-6 og 9-7. Ansvarsområdet miljøsanering er ansvarsbelagt både for prosjekterende og utførende. Prosjekterende er ansvarlig for selve miljøkartleggingen og utarbeidelsen av miljøsaneringsbeskrivelsen. Utførende er ansvarlig for selve miljøsaneringen. Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.03.2015 av:

Roar Havdal Mortensen - Saksbehandler
Arild Jacobsen - for enhetsleder Per-Arne Horne

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AKH AS
Klostergata 7A
1532 MOSS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.04.2024
Konrad Halvorsen	201304802 - 36 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	FREDENSBORGVEIEN 4A	Eiendom:	208/202/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGPROSJEKT 1 AS	Søker:	AKH AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Fredensborgveien 4 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig, opprettelse av to nye boenheter, innsetting av takvinduer og utskifting av taket, mottatt 14.12.2023 og tilleggsopplysninger mottatt 02.03.2024.

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 201304802			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	NS - A002	20.12.2012	1/12
Plan kjeller	NS - A100	04.03.2013	1/21
Fasade mot sørvest	NS - A303	04.03.2013	1/26
Takplan	NS - A105	10.09.2013	8/4
Snitt	NS - A201	10.09.2013	8/5
Fasade nordvest	NS - A301	10.09.2013	8/6
Fasade sørøst	NS - A302	10.09.2013	8/7
Plan loft	A104	17.02.2016	22/5

Klagefristen er tre uker

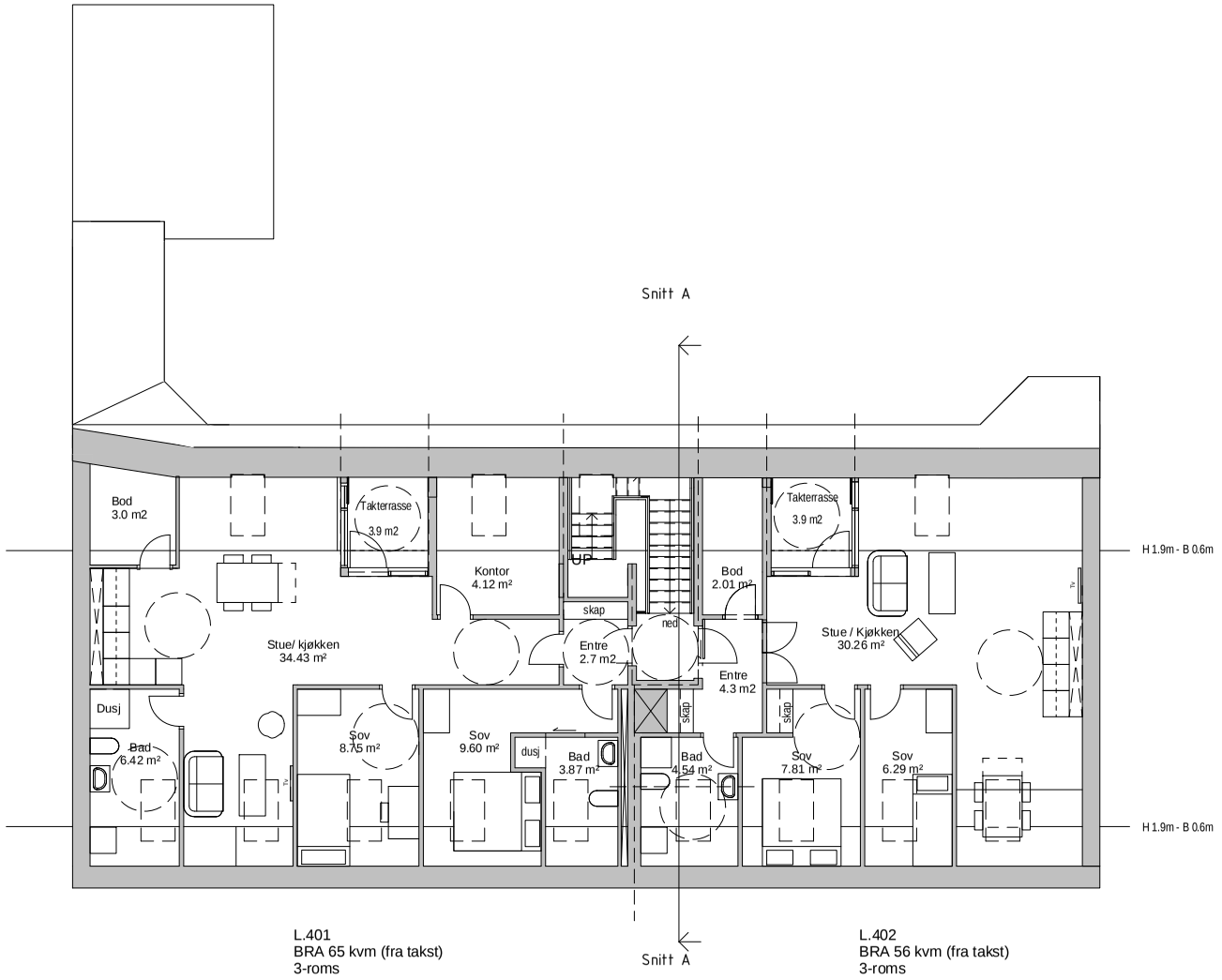
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
BOLIGPROSJEKT 1 AS, c/o Mosking Drift AS, Caspar Storms vei 16, 0664 OSLO



Brannvegg

Sjakt

Pipe

Loftsetg

1 : 100

N

Beskrivelse	Dato
Endringssøknad loftsetasje	17.02.2016

Fredensborgveien 4

Loftsetg - ny situasjon

Dato	04.03.2013
Rev. dato	- 18.02.2016

Tegn. status	Endringssøknad
Tegn. no	NS - A104
Prosjekt nummer	-
G. nr / B. nr	208 / 202
Tegnet av	FS
Kontrollet av	OFSA

Tiltakshaver	Boligprosjekt 1 AS
Prosjekterende	
	MOSKING UTVIKLING AS Casper Storms vei 16 0664 Oslo www.mosking.no Tel. +47 22 16 64 16
Målestokk	1 : 100 (A3)

Oslo

S-2511

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et område ved Fredensborgvn. og Krist kirkegård som reguleres til spesial- område (bevarings område).

Vedtaksdato: 07.01.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198101631

Lovverk: BL 1965

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:

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED FREDENSBORGVEIEN OG KRIST KIRKEGÅRD SOM REGULERES TIL SPESIALOMRÅDE (BEVARINGSOMRÅDE), OSLO KOMMUNE

§ 1. Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrenser.

§ 2. Området omfatter spesialområde (bevaringsområde).
Trafikkområde - vei, fortau.
Friområde - park, lek.
Felles areal - gangvei og lek, opphold.
Spesialområdet (bevaringsområdet) omfatter områdene som nyttes til boligformål, barnehage, kirke og kirkegård.

§ 3. Eksisterende bruk i området skal opprettholdes. Endret bruk må godkjennes av bygningsrådet, jfr. bgl. paragraf 93 annet ledd.

§ 4.
a) Felles areal - gangvei er felles for Henrik Ibsen gate 1 (Deichmanske bibliotek) Fredensborgveien 1 og Schandorffsgt. 4.
b) Felles areal - lek/opphold er felles for Schandorffsgt. 4 og Fredensborgveien 3.

§ 5. Bakgårdsbebyggelsen er unntatt fra bevaring.

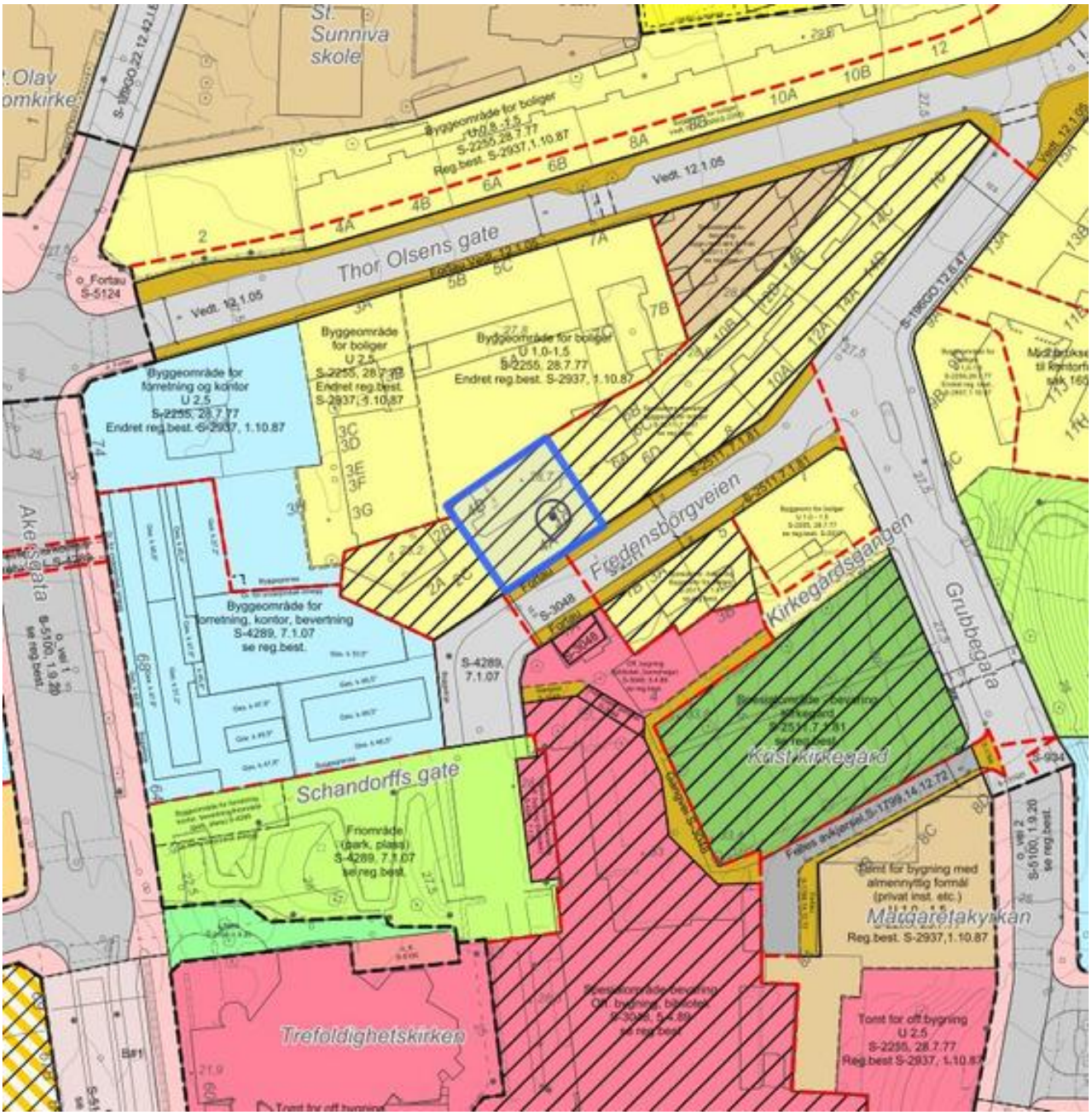
§ 6. Dersom brann eller andre forhold fører til at en tomt må nybygges, skal den nye bebyggelsen tilpasses de eksisterende bygninger hva angår størrelse og materialvalg så vel som bygningsmessige detaljer. Ved nybygg må tidligere etasjeantall beholdes.

§ 7. Eksisterende gater, plasser, fortau og beplantede arealer skal beholdes. Dersom anleggsarbeide fører til inngrep i disse arealene, skal de senest ved arbeidenes avslutning føres tilbake til den tilstand de var før arbeidene tok til.

§ 8. Oppsetting av gjerder og farge på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9. Oppsetting og forandring av skilter og reklameinnretninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10. Før avgjørelse tas i forhold som er nevnt i paragrafene 6,7,8 og 9, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

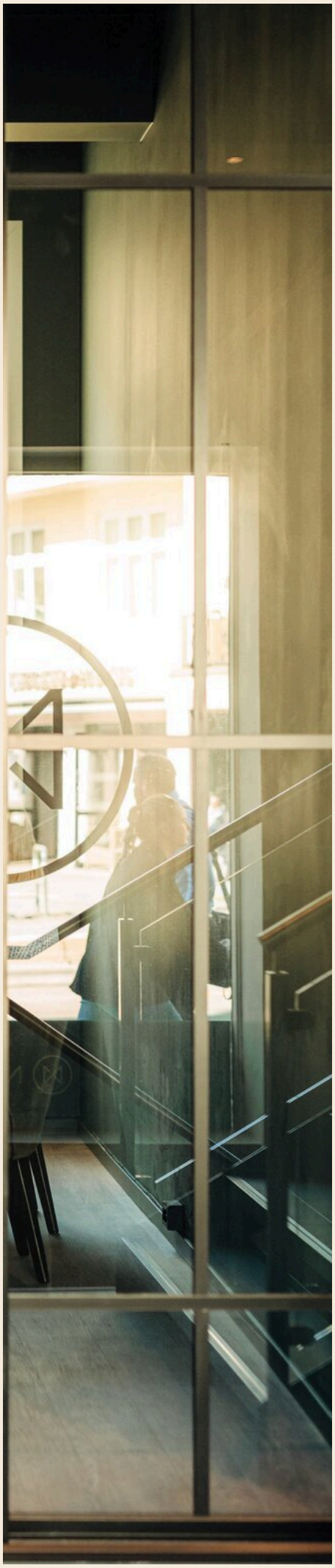

St. Sunniva skole
Thor Olsens gate
Vedt. 12.1.05
Byggeområde for boliger U 2.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor U 2.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for forretning, kontor, bevertning S-4289, 7.1.07 se reg.best.
Fredensborgveien
Kirkegårdsgangen
Grubbegata
Schandorffs gate
Fri område (park, plass) S-4289, 7.1.07 se reg.best.
S-4289, 7.1.07
Kvartskirkegård
Tomt for bygning med almennyttig formål (privat inst. etc.) U 1.0 - 1.5 Reg.best. S-2937,1.10.87
Margaretakyrkan
Trefoldighetskirken
Tomt for off.bygning U 2.5 S-2255, 28.7.77 Reg.best S-2937, 1.10.87
Akersgata
Fortau S-5124

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: 34-0065/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fredensborgveien 4A 0177 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 202, snr 18 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:

Silje Heggø

Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
s.heggo@nordvikbolig.no
901 33 890