



Fredrikke Qvams gate 9



— Velkommen til

# Fredrikke Qvams gate 9



# — Idyllisk til på St. Hanshaugen

Klassisk & tiltalende 2-roms m/flott balkong mot bakgård - Kjøkken  
2024 & bad 2022 - Peis - VV. ink - 3m takhøyde i stue

Prisantydning	5 990 000,-
Fellesgjeld	152 363,-
Omkostninger	154 900,-
Totalpris	6 297 263,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 513,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1890
Megler	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Velkommen til Fredrikke Qvams gate 9!


Lys & delikat 2-roms selveier m/balkong i representativ bygård fra slutten av 1800-tallet. Leiligheten har klassiske detaljer m/stukkatur & rosett samt en takhøyde på over tre meter målt i stue. Store vindusflater med dype karmen gir et lunt preg.

Her bor du tilbaketrasket, i rolige omgivelser og likevel med kort vei til alle byens fasiliteter.

Høydepunkter:

- Lys og romslig 2-roms
- Klassiske detaljer; stukkatur/rosett og tiltalende standard
- Flott balkong (ny 2013) på ca. 3 kvm mot bakgård
- God intern beliggenhet med frodig utsyn
- Delikat bad (2022) og kjøkken (2024)
- Romslig stue m/peisovn
- Takhøyden oppmålt til ca. 3,03 m i stue
- Varmtvann og internett inkl. i felleskostnader
- Godt m/lagringsplass
- Tilbaketrasket i rolig gate

# Arealer og innhold



		Beskrivelse	
BRA-i:	51 kvm		3. etasje:
BRA-e:	10 kvm		BRA-i: 51 kvm. Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom
Totalt BRA:	61 kvm		Total BRA: 51 kvm.
TBA:	3 kvm		TBA: 3 kvm. Balkong med adkomst fra soverommet.
			Kjeller:
			BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod i kjeller.
			Total BRA: 7 kvm.
			5. etasje:
			BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod på loft.
			Total BRA: 3 kvm.

# Tyder

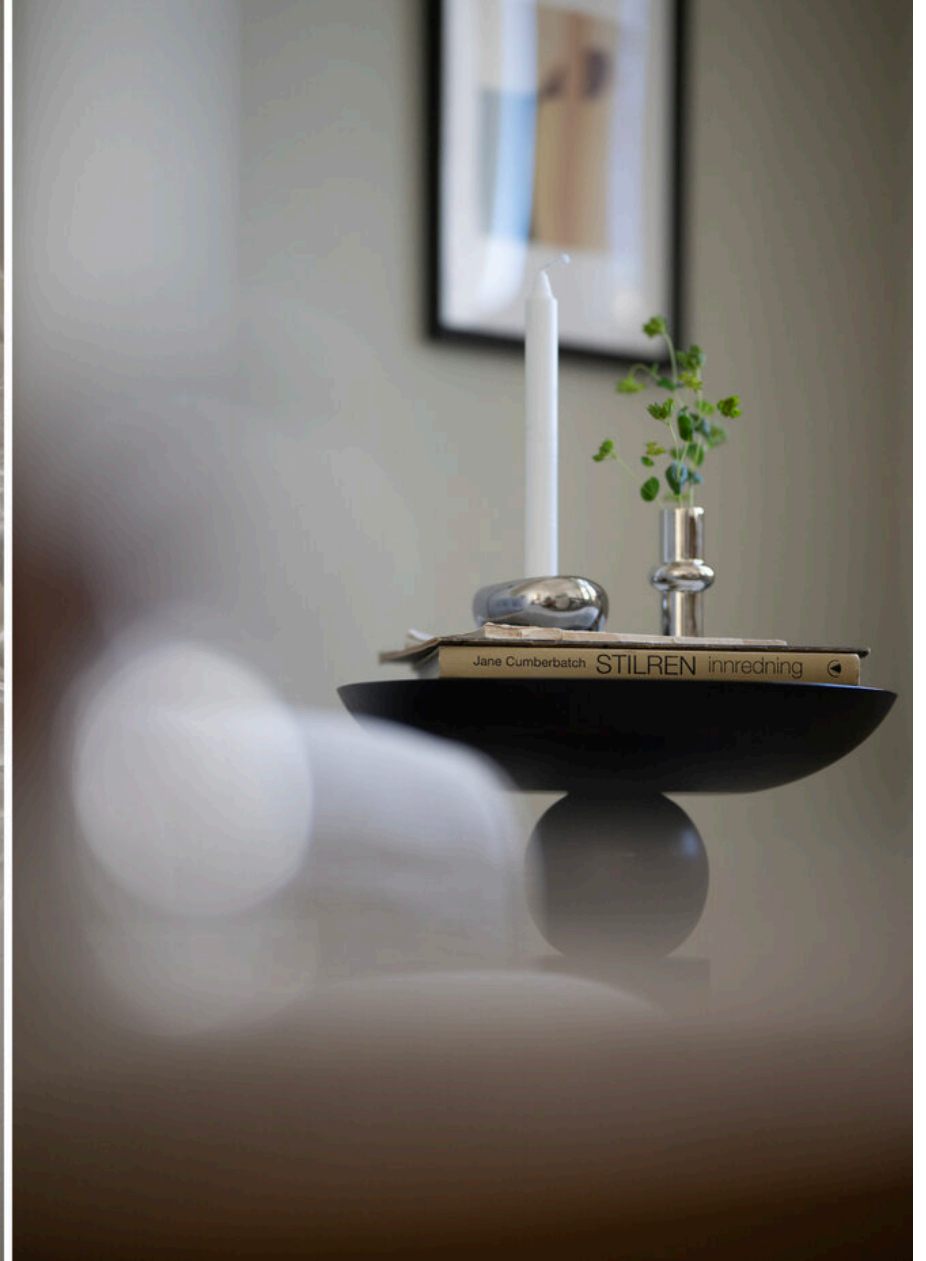


# Tyder



Alternativ planløsning. Eventuelle kostnader og risiko ved tilpasning bæres av kjøper.



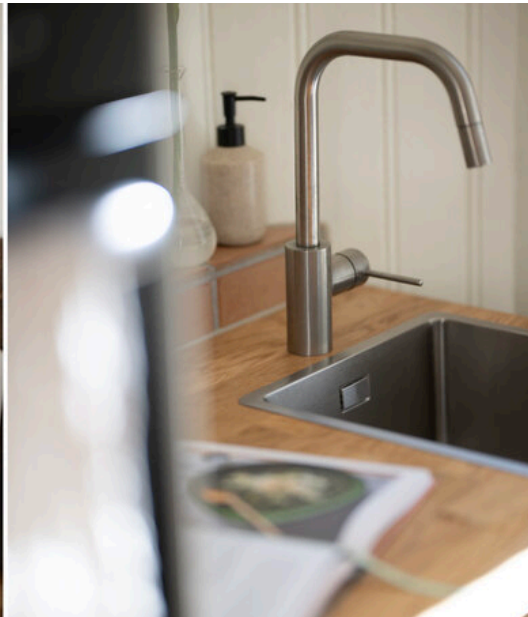








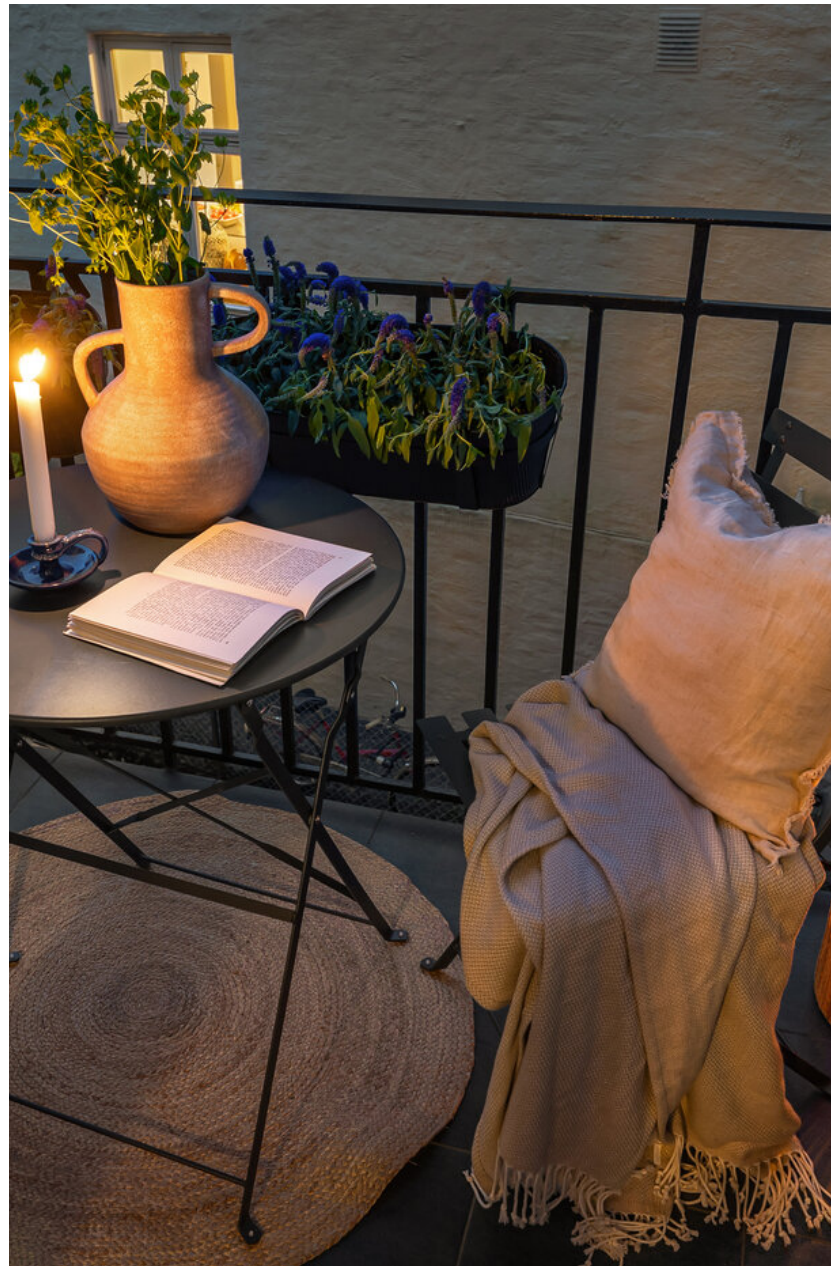












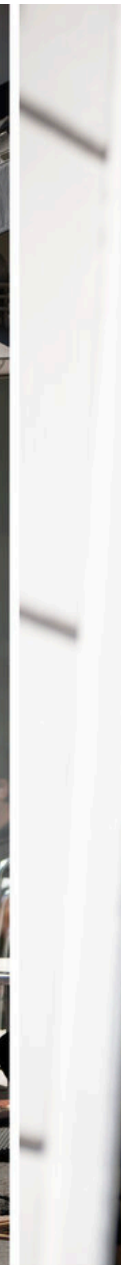
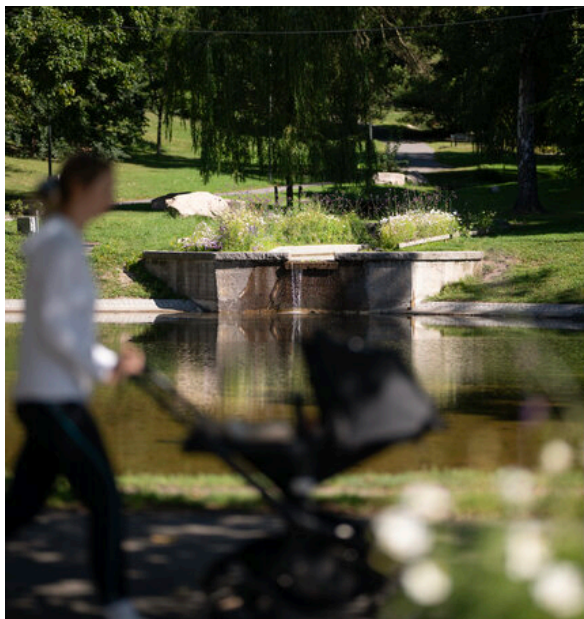
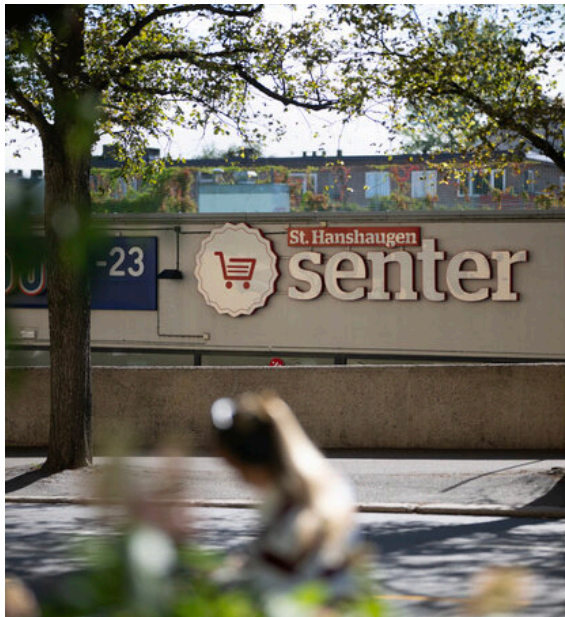














Informasjon

# Fredrikke Qvams gate 9

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

14-0309/25

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Fredrikke Qvams gate 9, 0172 OSLO  
Gnr 218, bnr 98, snr 8 i Oslo kommune

### Selger

Klara Johanne Arnekleiv

### Kjøpesum og omkostninger

5 990 000,- (Prisantydning)  
152 363,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
6 142 363,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

153 550,- (Dokumentavgift)  
260,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
154 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
167 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
6 297 263,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 309 963,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1890

### Etasje

3

### Antall soverom

1

### Arealer

BRA-i: 51 kvm  
BRA-e: 10 kvm  
Totalt BRA: 61 kvm  
TBA: 3 kvm

### Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 51 kvm. Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom

Total BRA: 51 kvm.

TBA: 3 kvm. Balkong med adkomst fra soverommet.

Kjeller:

BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod i kjeller.

Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:

BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod på loft.

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.

#### **Innhold**

3.etasje, 51 kvm BRA-I: Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom.

Leiligheten disponerer to boder: En bod i kjeller på 7 m<sup>2</sup> og en bod på loft på 3 m<sup>2</sup>.

Entré

Velkommen inn!

Stue

Lys og innbydende stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen har en takhøyde på hele ca. 3,03 meter, noe som gir en luftig og romslig følelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en åpen og lys atmosfære. Rommet oppleves som moderne og innbydende med en gjennomført stil.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er ny fra 2024 og inneholder stilrene, glatte fronter fra IKEA som gir et moderne og tidløst uttrykk. Den solide benkeplaten i heltre gir både varme og karakter, og er utstyrt med en nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys, noe som gir et helhetlig og ryddig inntrykk. En kullfilterventilator sørger for god luftkvalitet. For økt trygghet er det montert både automatisk vannstopper og komfyrvakt. Et praktisk og gjennomført kjøkken som kombinerer funksjon og design.

Baderom:

Badet ble rehabilitert i 2022 og fremstår som moderne, funksjonelt og svært stilrent. Det har flislagte overflater med fliser lagt på betong, samt varmekabler i gulvstøpen for behagelig varme. Dusjen er plassert direkte på gulvet og har både hånddusj og regnfallsdusj. Videre er badet utstyrt med veggmontert toalett med innebygd susterne, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin. Et innfelt område til servant og speil er elegant integrert i nisjen ved siden av dusjen, noe som gir et rent og minimalistisk uttrykk. Det er også montert elektrisk avtrekksvifte med fuktsensor i himlingen, samt luftespalte under døren for god ventilasjon.

Soverom

Soverommet har, i likhet med resten av boligen, god takhøyde som gir en romslig og luftig følelse. Rommet har plass til dobbeltseng, garderobeskap og tilhørende soveroms møblement, noe som gjør det både funksjonelt og komfortabelt. Den gode planløsningen gir fleksibilitet i møbleringen og gjør soverommet til et behagelig og rolig oppholdsrom.

Balkong

Ny balkong som ble montert i ca. 2013. Fra soverommet er det utgang til

balkongen på ca. 3 kvm. Balkongen gir en hyggelig forlengelse av oppholdsrommet og passer godt til små møbleringsløsninger som cafésett. Et fint sted for morgenkaffen eller et lite avbrekk i frisk luft.

### Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser i entreen og kjøkkenet. Malte gulvbord i stuen og på soverommet.

Vegger: Original malt panel i kjøkkenet, og deler av entreen. Malte panelplater i entreen. Malt strie i

stuen. Glatte malte flater på soverommet.

Himling: Original malt panel i kjøkkenet. Originale himlinger med stukkatur og rosett i stuen. Sparklet og malte plater på øvrige overflater. Himlingshøyde ca. 3,03 m målt i stuen.

Ildsted/pipeløp:

Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og kjøkken. Peisovn med glassdør på kjøkkenet. Flisene på gulvet utgjør brannsikkert felt foran peisen. Peisovn med glassdør i stuen. Det er montert ildfast malt plate på gulvet foran peisovnen.

Kjøkken:

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2024. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Våtrom:

Badet ble rehabilitert i 2022. Det har flislagte overflater med fliser lagt på betong, samt varmekabler i gulvstøpen. Badet er utstyrt med dusj på gulv, servant i

helstøpt plate, veggmontert toalett med innebygd siserne og opplegg for vaskemaskin. Sluket er i plast. Det er montert elektrisk avtrekksvifte med fuktsensor i himlingen, og det er luftespalte under døren for tilførsel av frisk luft. FDV-dokumentasjon er fremvist.

Tekniske installasjoner:

- Varmtvannsbereder på 5,5 liter, produsert i 2024, montert i benkeskap på kjøkkenet. Denne har forsyning til kjøkkenet.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.
- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Elektrisk avtrekksvifte med fuktsensor montert i himlingen på badet.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet. Skapet har overløp i badet. Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Rørene ble skiftet i forbindelse med rehabilitering av badet i 2022.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer

- Etasjeskiller

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i stuen, 26 mm på soverommet og 22 mm på kjøkkenet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde

skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Ventilasjon

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

- Elektrisk anlegg

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på de delene som ikke er skiftet ut.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Ingen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

### Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 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

- Badet ble rehabilitert i 2022.

- Ny kjøkkeninnredning ble montert i 2024.  
2022/24

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av badet ble utført i regi av Rørlegger Teknikk AS. Arbeidet ble ferdigstilt i juni 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av badet ble utført i regi av Rørlegger Teknikk AS. Arbeidet ble ferdigstilt i juni 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av badet ble utført i regi av Rørlegger Teknikk AS. Arbeidet ble ferdigstilt i juni 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Albretsen & Grohshenning, rehabilitering av tak i august/september 2022.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med rehabilitering av bad i 2022 ble nytt el lagt opp til bad samt byttet ut skrusikringer i sikringsskap. I forbindelse med oppussing av kjøkken i juni 2024 ble det lagt opp nytt el til kjøkken og resterende skrusikringer i sikringsskap ble byttet ut.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke til annet enn at det ble gjort arbeider på vann og avløp i leiligheten i forbindelse med rehabilitering av bad og oppussing av kjøkken. Arbeidene ble utført i regi av Rørlegger Teknikk AS.

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

Ja

Beskriv: Reklamasjon på silikonfuger og fug på badet, utbedret av entreprenør Rørlegger Teknikk AS. Opplevd kortvarig ulyd fra avtrekksvifte på badet. Lekker vann fra overgang til dusjhode på badet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har

vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det er kjøpt inn en enkel frittstående luftavfukter til kjeller. Denne har i hovedsak stått i oppgang B i felles vaskerom. Kjenner ikke til noe utover dette.

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

Ja

Beskriv: Trekker fra vinduer. Disse er planlagt å rehabiliteres av sameiet. Utklipp fra mail fra styre: "Når det gjelder vindu prosjektet er det beregnet ca 1,5 mill i utgifter, ikke fått vedtak, men vi har fått godkjent 200 000 fra byantikvaren og skal søke hos kulturminnefondet hvor en kanskje kan få inntil 30% dekket. Begge deler er for tidlig å si, men får vi positive svar blir det nok tidligst våren 2026 - men alt avhenger av prosessen her."

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

Ja

Beskriv: Kostnad til skadedyrtryddelse i 2024 i årsregnskap omfattet fjerning av veps i bod.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se tilstandsrapport i forbindelse med salget. Det ble utarbeidet rapport i forbindelse med sanering av asbest etter fjerning av Asbestoluks plate fra himling på kjøkken. Dette skjedde i forbindelse med

oppussing av kjøkken.

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

Ja

Beskriv: Ja, planlagt rehabilitering av vinduer, se punkt 14.

### Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

### Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles originale trapper i smijern og stål fra byggeåret.
- Felles varmt vann.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Vinduer:

- Originale doble vinduer i tre med enkle glass.

Ytterdør:

- Entrédør med frostede glassfelt i brannklasse B-30, skiftet i ca. 2013

Balkong:

- Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra soverommet, 3,3 m<sup>2</sup>. Fliser på dekket og rekkverk i sortlakkert stål.
- Balkongen ble montert ny i ca. 2013.
- Tofløyet balkongdør og sidefelt med tolags isolerglass, produsert i 2013.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Lampe i stue og vaskemaskin(kombi) medfølger ikke salget.

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

### Oppvarming

Boligen er varmet opp via:

- Elektriske panelovner.
- Varmekabler i bad.
- Peisovn i stue og kjøkken.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 513,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 513,-

Felleskostnader inkluderer: Internett, varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renter og avdrag på felles lån, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Renter utbedring av piper: kr 370,-

Felleskostnader drift: kr 2 664,-

Renter lån rehab. av tak: kr 549,-

Avdrag utbedring piper: kr 446,-

Avdrag lån rehab. av tak: kr 235,-

Internett: kr 249,-

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 236 965,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 947 859,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Fredrikke Quamsgt 9, orgnr. 976 940 261

### Om sameiet

- Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 består av 12 boliger og ingen næringslokaler.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Informasjon fra styreleder per 08.08.2025:

Når det gjelder vindu prosjektet er det beregnet ca 1,5 mill i utgifter, ikke fått vedtak, men vi har fått godkjent 200 000 fra byantikvaren og skal søke hos kulturminnefondet hvor en kanskje kan få inntil 30% dekket. Begge deler er for tidlig å si, men får vi positive svar blir det nok tidligst våren 2026 - men alt avhenger av prosessen her.

Det er ingenting annet en utbedringen av vinduene som vil påvirke felleskostnadene i stor grad av det vi har planlagt.

Ytterligere arbeid vil eventuelt være noe diverse småting som forbedringer i trappeoppgangene og fikse litt i bakgården. Det er ikke lagt noe plan for dette, og vil ikke være noen store utgifter knyttet til dette.

Tidligere vedlikeholdsarbeid har vært taket til bygget, men også vinduer i den øverste etasjen. Det nye vinduprojektet vil derfor kun gjelde resterende enheter. Antall enheter: 11

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

### Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 152 363,-pr. 08.05.2025

Lånenummer: 16365953035, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 08.05.2025: 816 416

Andel av saldo: 90 871

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 ( siste termin 31.03.2042 )

Lånenummer: 16366297964, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 08.05.2025: 887 808

Andel av saldo: 61 493

Første termin/første avdrag: 01.02.2023 ( siste termin 01.11.2033 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2022 viste et underskudd på kr. 1 314 251. Underskuddet ble dekket med egenkapital. Det er budsjettet med overskudd på kr. 101 170,- for 2023.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

### Dyrehold

Det er ikke inntatt bestemmelser i vedtekter/husordensregler som begrenser dyrehold.

### Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 76502969

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 338 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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Fredrikke Qvams gate ligger rolig, sentralt og barnevennlig til på St.Hanshaugen nær Gamle Aker kirke. Omgivelsene er grønne og frodige, med flott bakgård. Gatene er stille og har ikke gjennomgangstrafikk.

Boligen ligger i et populært og meget sentralt boligområde på St. Hanshaugen,

som tilhører indre by i Oslo. St. Hanshaugen fremstår som urbant med nærhet til handlegater, shoppingssentre, uteliv, kaféer, restauranter, utdanningstilbud og god offentlig kommunikasjon. St. Hanshaugen er et populært boområde pga. sine idylliske omgivelser preget av klassiske bygårder og grønne rekreasjonsområder, samtidig som det ligger sentralt i Oslo med kort gåavstand til det meste byen har av servicetilbud og fasiliteter.

St. Hanshaugen byr på et mangfold hyggelige kaféer og restauranter som Espresso House, Pascal, Java espressobar, Smalhans, Schrøder, Kaffebrenneriet og Baker Hansen, samt Tranen med Åpent Bakeri. Rett ved leiligheten er også Alexander Kiellands plass med et bredt servicetilbud. På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og ved Alexander Kiellands plass. Noen få kvartaler fra leiligheten finner du Vulkanområdet med bl.a. populære Mathallen, restauranter og en god miks av spennende fasiliteter. Her ligger også populære BAR Vulkan, Døgnvill Bar & Burger og Fyrhuset Kuba. Det er ca. 5-10 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Området har nærhet til flotte grøntområder som bl.a. populære St. Hanshaugen park, Akerselva, Iladalen Park, Stensparken og Idiøten som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det er også kort vei til Frognerparken med populære Frognerbadet og Vigelandsparken m.m. I nærområdet finnes bl.a. fotballbane, lekeplass, svømmehall, tennisanlegg, samt treningssentrene Fresh Fitness på St.Hanshaugen Senter, SATS (Bislett), SIO (Vulkan) og SATS (Ringnes Park).

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 på St. Hanshaugen Senter (2 minutters gange fra leiligheten), Coop Prix i Waldemars Thranes gate og Coop Mega på Alexander Kiellands Plass. Området har flere nisjeforretninger og delikatesser som Røtter og Gutta på haugen som tilbyr eksotiske matvarer med høy kvalitet. St. Hanshaugen Senter like ved tilbyr matvareforretning, postkontor,

apotek, blomsterforretning, frisør, renseri og Fresh Fitness treningssenter. Kiellands Hus er et hyggelig, lite nærsenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass med bl.a Coop Mega med ferskvarerisk og vinmonopol.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til noen av hovedstadens mest attraktive handlegater og shoppingssentre som bl.a. Bogstadveien og Hegdehaugsveien. Det er også umiddelbar nærhet til spisesteder i Ullevålsveien og på Bislett, samt kort vei til steder som Grünerløkka, Oslo City, Byporten og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum med et bredt servicetilbud, og et godt utvalg kaféer, restauranter og barer

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 02.02.1900.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Videre foreligger:

- Ekspedisjonsdokument for innredning av vannklosetter datert 22.01.1947
- Ferdigattest for oppføring av balkonger datert 01.11.2013

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt i salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik:

- Det er etablert bad i deler av opprinnelig "værelse". Etablering av bad er

søknadspliktig der nytt sluk etableres og brannskille brytes. Det er ukjent for megler hvilke tiltak som er gjort i forbindelse med etableringen av badet.

### 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

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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.

Plan-/byggesaker i området:

Hans Ross' gate 3 - Utskifting av heis

Saksnummer: 202457865 - Byggesak

Mottatt sak: 29.06.2024

Status: Tillatelse gitt

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

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/98/8:

11.11.1926 - Dokumentnr: 912458 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1984 - Dokumentnr: 50114 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 64/924

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

### 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 registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

### 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

meglens klientkonto.

### Sentrale lover

#### Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema 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 overtakelsen.

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. 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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglere vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,25% av salgssum

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 26 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-  
Informasjon forretningsfører kr. 4 913,-  
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 174 323,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

#### Vedlegg til salgsoppgaven

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

#### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. august 2025

#### Megler

Malin Hveem, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 95844243

#### Meglerforetaket

Nordvik Frogner  
Parkveien 33b  
0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 915491065

#### 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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

# Fredrikke Qvams gate 9

# Fredrikke Qvams gate 9B

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 406 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

<b>Ila skole (1-7 kl.)</b>	<b>6 min</b> 🚶
550 elever, 28 klasser	0.5 km
<b>St Sunniva skole (1-10 kl.)</b>	<b>10 min</b> 🚶
508 elever, 26 klasser	0.8 km
<b>Møllergata skole (1-7 kl.)</b>	<b>13 min</b> 🚶
210 elever, 15 klasser	1.1 km
<b>Kristelig gymnasium (8-10 kl.)</b>	<b>14 min</b> 🚶
412 elever, 30 klasser	1.2 km
<b>Sofienberg skole (8-10 kl.)</b>	<b>21 min</b> 🚶
429 elever, 30 klasser	1.7 km
<b>Oslo katedralskole</b>	<b>7 min</b> 🚶
560 elever, 21 klasser	0.6 km
<b>Edvard Munch videregående skol...</b>	<b>10 min</b> 🚶

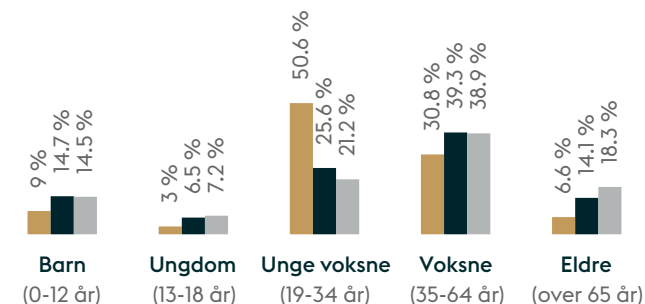
## Offentlig transport

<b>Falck Ytters plass</b>	<b>3 min</b> 🚶
Linje FB5A, FB5B, 21	0.2 km
<b>Holbergs plass</b>	<b>11 min</b> 🚶
Linje 17, 18, 19	0.9 km
<b>Nationaltheatret stasjon</b>	<b>19 min</b> 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.5 km
<b>Nationaltheatret</b>	<b>19 min</b> 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.5 km
<b>Oslo S</b>	<b>7 min</b> 🚆
Totalt 24 ulike linjer	2.4 km

## Barnehager

<b>Akersbakken barnehage (1-5 år)</b>	<b>2 min</b> 🚶
39 barn	0.2 km
<b>Den Jødiske barnehage (1-5 år)</b>	<b>5 min</b> 🚶
29 barn	0.3 km
<b>Akersveien Kanvas-barnehage (1...</b>	<b>6 min</b> 🚶
51 barn	0.5 km

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen	172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

## Naboskapet

Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående

## Sport

🚶 Falck Ytters plass	3 min	👤
🚶 Ila skole	6 min	👤
🏃 Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min	👤
🏃 SiO Athletica Vulkan	6 min	👤

«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

### Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## FREDRIKKE QVAMS GATE 9, 0172 OSLO

Gnr: 218 Bnr: 98 Seksjon: 8  
301 Oslo kommune.  
Eierseksjon



**BJØRN FOSSE**

489 98 830

bf@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Dato befaring: 13/05/2025

Utskriftsdato: 12/08/2025

Oppdragsnummer: 97583

Referansenr:

### Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

### Konklusjon tilstand

#### Bebyggelse

2-roms eierseksjon i klassisk bygård med 2 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

#### Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard.

#### Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- Badet ble rehabilitert i 2022.
- Ny kjøkkeninnredning ble montert i 2024.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

#### Referansenivå

Bygningen er oppført i 1890, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for



rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

#### Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

#### Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg



## Befaring og eiendomsopplysninger

#### Rapportdata

Kunde: Klara Johanne Arnekleiv  
 Takstmenn: Bjørn Fosser  
 Befaring/tilstede: Eier: Klara Johanne Arnekleiv , Takstmann: Bjørn Fosser

#### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

#### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 218 Bnr: 98 Seksjon: 8  
 Eiet/festet: Eiet  
 Eierbrøk seksjon: 64 / 924  
 Hjemmelshaver: Klara Johanne Arnekleiv  
 Adresse: Fredrikke Qvams gate 9, 0172 OSLO

#### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/05/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.			
Ambita infoland	16/05/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

## Bygninger på eiendommen

## Leilighet

## Bygningsdata

Byggeår 1890

## Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	51	51	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	51	51	0

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom	
Loft		Ekstern bod

## Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent areal (TBA)
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	
Kjeller	0	7	0	0
3. etasje	51	0	0	3
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	51	10	0	3
Sum BRA:	61			

## Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller			Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom		
Loft			Ekstern bod

## Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Totalt gulvareal for loftsboden er ca. 6 kvm.

## Leilighet

## Felles bygningsdeler

## Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

## Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

## Innvendige bygningsdeler:

- Felles originale trapper i smijern og stål fra byggeåret.
- Felles varmt vann.
- Etasjeskiller i trehjelkelag.
- Dørcalling.

## Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

## Ordrett fra forskriften:

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 håndverkere som ble brukt.

## Dokumentasjon

## Beskrivelse:

FDV- dokumentasjon på badet og samsvar serklæringer for el. Anlegget er fremvist.

## Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

## Vinduer

## Beskrivelse:

Originale doble vinduer i tre med enkle glass.

## Tilstandsvurdering:

TG: 2

## Yterdører

## Beskrivelse:

Entrédør med frostede glassfelt i brannklasse B-30, skiftet i ca. 2013. Tofløyet balkongdør og sidefelt med tolags isolerglass, produsert i 2013.

## Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Innvendige dører

## Beskrivelse:

Originale profilerte malte dører til stuen og soverommet. Døren til soverommet har også glassfelt. Noe nyere dør til badet.

## Tilstandsvurdering:

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering, og oppgradering av slitteflater/overflater med jevne mellomrom.

TG: 1

# Tyder

## Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdiene oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

## Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i stuen, 26 mm på soverommet og 22 mm på kjøkkenet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbare skjevhet.	TG: 2

## Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

## Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra soverommet, 3,3 m <sup>2</sup> . Fliser på dekket og rekkverk i sortlakkert stål.	
	Balkongen ble montert ny i ca. 2013.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.	TG: 1

## Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feilsluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

## Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og kjøkken.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

## Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på kjøkkenet. Flisene på gulvet utgjør brannsikkert felt foran peisen.	
	Peisovn med glassdør i stuen. Det er montert ildfast malt plate på gulvet foran peisovnen.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

## Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.  
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

## Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 5,5 liter, produsert i 2024, montert i benkeskap på kjøkken. Denne har forsyning til kjøkkenet. Badet er en del av felles varmtvann i gården.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

# Tyder

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet. Skapet har overløp i badet. Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Hovedstoppekraner er montert bak inspeksjonsluke i soverommet.	
Tilstandsvurdering:	Rørene ble skiftet i forbindelse med rehabilitering av badet i 2022.	TG: 1

## Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon er med ventil i kjøkkenet og entreen. Fuktstyrt avtrekksvifte i badet.	
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt at det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsentililer på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeåret og forskrift til avhendingslova.	TG: 2

## Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.  
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

## Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.	
	Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.	
	Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2022 i forbindelse med badet og 2024 i forbindelse med ny kjøkkeninnredning. Forøvrig er anlegget noe eldre. - Løses sikringene ofte ut? Nei - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja	
	Samsvarserklæring er fremvist for arbeider i forbindelse med badet og kjøkkenet.	
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på de delene som ikke er skiftet ut.	
	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.	TG: 2

## Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	

## Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

# Tyder

## Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen.	
	Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.	
	IKEA kjøkkeninnredning fra 2024.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.	TG: 0

## Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

## Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Fliser i entreen og kjøkkenet. Malte gulvbord i stuen og på soverommet.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

## Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Original malt panel i kjøkkenet, og deler av entreen. Malte panelplater i entreen. Malt strie i stuen. Glatte malte flater på soverommet.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Original malt panel i kjøkkenet. Originale himlinger med stukkatur og rosett i stuen. Sparklet og malte plater på øvrige overflater.	
	Himlingshøyde ca. 3,03 m målt i stuen.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

## Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

## Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap På soverommet. Innebygget skap i tidligere døråpning i entreen.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

## Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## Dokumentasjon - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet ble rehabilitert i 2022. FDV dokumentasjon er fremvist.	
--------------	---	--

# Tyder

## Overflater på innvendige gulv - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

## Overflater på innvendige vegger - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget siste og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

## Elektrisk oppvarming - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 0

## Ventilasjon - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte med fuktsensor montert i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1

## Hulltaking - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Det er montert en inspeksjonsluke med adkomst til stoppekraner i soverommet, på veggen mot badet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0



## Rapporens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag for et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Taktkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivarettatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.



TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

## Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.

Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de ovennevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

## Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningsakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningsakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

## Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgjiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Arnekleiv, Klara Johanne	9578-5999-4-2082191	2025-08-10 12:23:14
--------------------------	---------------------	---------------------



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

Utført dato  
10. aug. 2025  
Oppdragsnummer  
14-0309/25

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.

### Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Fredrikke Qvams gate 9, 0172 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Frogner
<b>Selgere</b> Klara Johanne Arnekleiv	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 17. september 2021	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 76502969 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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av badet ble utført i regi av Rørlegger Teknikk AS. Arbeidet ble ferdigstilt i juni 2022.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av badet ble utført i regi av Rørlegger Teknikk AS. Arbeidet ble ferdigstilt i juni 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av badet ble utført i regi av Rørlegger Teknikk AS. Arbeidet ble ferdigstilt i juni 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Albretsen & Groshenning, rehabilitering av tak i august/september 2022.

**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?**

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med rehabilitering av bad i 2022 ble nytt el lagt opp til bad samt byttet ut skrusikringer i sikringsskap. I forbindelse med oppussing av kjøkken i juni 2024 ble det lagt opp nytt el til kjøkken og resterende skrusikringer i sikringsskap ble byttet ut.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke til annet enn at det ble gjort arbeider på vann og avløp i leiligheten i forbindelse med rehabilitering av bad og oppussing av kjøkken. Arbeidene ble utført i regi av Rørlegger Teknikk AS.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Reklamasjon på silikonfuger og fug på badet, utbedret av entreprenør Rørlegger Teknikk AS. Opplevd kortvarig ulyd fra avtrekksvifte på badet. Lekker vann fra overgang til dusjhode på badet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

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

Ja

Beskriv: Det er kjøpt inn en enkel frittstående luftavfukter til kjeller. Denne har i hovedsak stått i oppgang B i felles vaskerom. Kjenner ikke til noe utover dette.

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

Ja

Beskriv: Trekker fra vinduer. Disse er planlagt å rehabiliteres av sameiet. Utklipp fra mail fra styre: "Når det gjelder vindu prosjektet er det beregnet ca 1,5 mill i utgifter, ikke fått vedtak, men vi har fått godkjent 200 000 fra byantikvaren og skal søke hos kulturminnefondet hvor en kanskje kan få inntil 30% dekket. Begge deler er for tidlig å si, men får vi positive svar blir det nok tidligst våren 2026 - men alt avhenger av prosessen her."

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent etter oppgraderingene i 2024.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kostnad til skadedyrutryddelse i 2024 i årsregnskap omfattet fjerning av veps i bod.

---

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: Se tilstandsrapport i forbindelse med salget. Det ble utarbeidet rapport i forbindelse med sanering av asbest etter fjerning av Asbestoluks plate fra himling på kjøkken. Dette skjedde i forbindelse med oppussing av kjøkken.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se tilstandsrapport i forbindelse med salget.

---

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?

Ja

Beskriv: Ja, planlagt rehabilitering av vinduer, se punkt 14.

---

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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 14-0309/25

## Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

Navn

Dato

Arnekleiv, Klara Johanne

2025-08-10

Identifikasjon

 bankID Arnekleiv, Klara Johanne

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.05.25 Side 1 av 2

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9	<b>Vår ref.:</b> 390/8	<b>Fødselsdato eier:</b> 25.02.1991
Fredrikke Qvams gate 9 A	<b>Type:</b> Boligsameie	
0172 OSLO	<b>Eiere:</b> Klara Johanne Arnekleiv	
<b>Organisasjonsnr:</b> 976 940 261	<b>Seksjonsnr:</b> 8	

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>4 513</b>
Felleskostnader:	
Renter utbedring av piper	370
Felleskostnader drift	2 664
Renter lån rebhab. av tak	549
Avdrag utbedring piper	446
Avdrag lån rehab. av tak	235
Tilleggstelsler:	
Internett	249

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f. gj. (lån):	152 363	Gjeld siste årsoppg.:	155 671
Klient ajourf. lån:	1 782 950,79	Klient gj. s. årsoppg.:	1 748 148

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365953035, DNB Bank ASA  
 Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 08.05.2025: 7.2% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 68  
 Saldo per 08.05.2025: 816 416  
 Andel av saldo: 90 871  
 Første termin/første avdrag: 30.09.2022 ( siste termin 31.03.2042 )

Lånenummer: 16366297964, DNB Bank ASA  
 Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 08.05.2025: 7.2% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 34  
 Saldo per 08.05.2025: 887 808  
 Andel av saldo: 61 493  
 Første termin/første avdrag: 01.02.2023 ( siste termin 01.11.2033 )  
 Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:  
 Styreleder: Iris Hemgren  
 Adresse: Fredrikke Qvams gate 9 A  
 Postnr/-sted: 0172 OSLO  
 Telefon: Mob.: 46968715  
 E-post: sameie.fq9@gmail.com

**5: Restanse felleskostnader pr. 08.05.2025**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.05.25 Side 2 av 2

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9	<b>Vår ref.:</b> 390/8	<b>Fødselsdato eier:</b> 25.02.1991
Fredrikke Qvams gate 9 A	<b>Type:</b> Boligsameie	
0172 OSLO	<b>Eiere:</b> Klara Johanne Arnekleiv	
<b>Organisasjonsnr:</b> 976 940 261		

**6: Ligning - 2024**

Annens formue:	34 211	Gjeld:	155 671	Andre inntekter:	1 658
		Utgifter:	11 514		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr:	218/98 - seksjon:8
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet
Tomteareal:	339

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	76502969
--------------	------------	-----------	----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

		SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



## INNKALLING 2025

# Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

Torsdag 20.03.2025 kl. 18:00

Bente Birkeland i 3.etg. I B-oppgangen

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klareinkasso.no](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

## Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

Tid og sted: Torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Bente Birkeland i 3.etg. I B-oppgangen .

### Saksliste

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall motende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

#### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

#### 3 Årsmelding 2024

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

### 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 30 000,- godkjennes

### 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eivind Gabriel Hatlebrekke  
Styremedlem, Bente Kjersti Birkeland  
Styremedlem, Ingvild Christiansen von Krogh  
Varamedlem, Sofie Ramstad

Alle er på valg.

#### 5.1 Valg av leder

Eivind Hatlebrekke stiller ikke til gjenvalg.

Interesserte bes melde seg til styret.

**Forslag til vedtak:** Som ny styreleder ble valgt:

Navn:

#### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Bente Birkeland stiller til gjenvalg.

Ingvild Christiansen von Krogh stiller til gjenvalg.

Andre interesserte bes melde seg til styret.

**Forslag til vedtak:** Som styremedlemmer ble valgt:

Navn:

Navn:

### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sofie Ramstad stiller ikke til gjenvalg.

Interesserte bes melde seg til styret.

**Forslag til vedtak:** Som nytt varamedlem ble valgt:

Navn:

### Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>391 586</b>	<b>337 945</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	185 010	148 288
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-94 099	-94 648
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>90 911</b>	<b>53 640</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>482 496</b>	<b>391 586</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	502 163	416 134
Kortsiktig gjeld	-19 667	-24 548
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>482 496</b>	<b>391 586</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2024 Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	744 173	725 731	757 221	728 209
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>744 173</b>	<b>725 731</b>	<b>757 221</b>	<b>728 209</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>744 173</b>	<b>725 731</b>	<b>757 221</b>	<b>728 209</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	2 820	2 820	4 230	2 820
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	30 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		53 137	65 731	75 000	65 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	4 811	12 084	6 500	3 500
Kommunale avgifter/renovasjon		133 608	113 603	133 000	151 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 188	6 541	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	7 303	1 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6	10 824	8 534	60 000	60 000
Revisjonshonorar		4 976	4 753	5 000	3 420
Forretningsførerhonorar		54 128	51 355	54 000	56 150
Andre honorar	7	2 100	1 375	2 000	2 814
Kontorkostnad		0	1 474	1 000	0
TV/bredbånd		57 537	83 812	84 000	35 856
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	200	0	0
Forsikringer		100 979	89 057	98 000	116 000
Andre kostnader	8	2 431	5 299	0	2 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>453 538</b>	<b>473 939</b>	<b>549 730</b>	<b>535 560</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>290 635</b>	<b>251 792</b>	<b>207 491</b>	<b>192 649</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		23 934	13 808	9 000	0
Rentekostnad		129 558	117 313	125 601	123 138
<b>Netto finansposter</b>		<b>105 625</b>	<b>103 504</b>	<b>116 601</b>	<b>123 138</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>185 010</b>	<b>148 288</b>	<b>90 890</b>	<b>69 511</b>
Overført sameiekapital		185 010	148 288	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>185 010</b>	<b>148 288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forsukdsbetalte kostnader		41 446	92 312
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		460 717	323 822
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>502 163</b>	<b>416 134</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>502 163</b>	<b>416 134</b>

**Balanse 2024 Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9**

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 265 652	-1 450 662
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 265 652</b>	<b>-1 450 662</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-1 265 652</b>	<b>-1 450 662</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	1 748 149	1 842 248
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 748 149</b>	<b>1 842 248</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 000	4 753
Påløpne renter		11 429	12 054
Annen kortsiktig gjeld		5 238	7 742
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 667</b>	<b>24 548</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 767 815</b>	<b>1 866 796</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>502 163</b>	<b>416 134</b>

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Eivind Gabriel Hatlebrekke  
StyrelederBente Kjersti Birkeland  
StyremedlemIngvild Christiansen von Krogh  
Styremedlem**Noter årsregnskap 2024 Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9****Note 0 - Regnskapsprinsipp**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Fordringer**

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

**Driftsinntekter**

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

**Skattetrekk**

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 12 seksjoner.

Eiendommer er oppført på gnr. 218 bnr. 98 i Oslo kommune. Eiertomt på 339 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisnr. 76502969.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	461 592	439 620
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	58 200	74 160
3650 Innkrevde felleskostn. renter	127 882	115 271
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	98 499	98 680
<b>Sum</b>	<b>744 173</b>	<b>725 731</b>

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
5330 Honorar tilknyttet fra lønssystemet	20 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>22 820</b>	<b>22 820</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	1 212	1 436
6361 Fast renhold	0	5 184
6362 Skadedyrtryddelse	3 000	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	599	5 464
<b>Sum</b>	<b>4 811</b>	<b>12 084</b>

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
6490 Andre leiekostnader	0	603
<b>Sum</b>	<b>6 188</b>	<b>6 541</b>

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	599
6540 Inventar	0	6 087
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	579
6552 Driftsmateriell	0	38
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>7 303</b>

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6616 Vedlikehold vaskeri	2 874	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 950	7 649
6641 Malerarbeider	0	885
<b>Sum</b>	<b>10 824</b>	<b>8 534</b>

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 100	1 375
<b>Sum</b>	<b>2 100</b>	<b>1 375</b>

Konto 6714 gjelder sending av forhåndsvarsel om generalforsamling og endring i felleskostnadene.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	96
7720 Årsmøte	1 345	0
7770 Betalingskostnader	29	55
7773 Omkostninger innkreving	1 057	148
7790 Andre kostnader	0	5 000
<b>Sum</b>	<b>2 431</b>	<b>5 299</b>

### Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 450 662	185 010	-1 265 652
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 450 662</b>	<b>185 010</b>	<b>-1 265 652</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 450 662</b>	<b>185 010</b>	<b>-1 265 652</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

### Note 10 - Langsiktig gjeld

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Formål:</b>	Ekstrakostnader ved renovering av tak, refinansiert lån 21512	Takutbedring
<b>Lånenummer:</b>	<b>16366297964</b>	<b>16365953035</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	7.20 %	7.20 %
Betingelser:		flytende rente
Beregnet innfridd:	01.11.2033	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	1 066 816	883 875
Lånesaldo 01.01:	906 151	846 097
Avdrag i perioden:	70 732	23 368
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>925 419</b>	<b>822 729</b>
Saldo 5 år frem i tid:	484 976	677 238

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365953035	3	113 036	339 108
	2	104 451	208 902
	3	91 573	274 719
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366297964	1	96 147	96 147
	1	91 140	91 140
	1	89 137	89 137
	3	79 121	237 363
	3	73 112	219 336
	3	64 098	192 294

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

Styreleder	Eivind Gabriel Hatlebrette (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Bente Kjersti Birkeland (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Ingvild Christiansen von Krogh (sign.)	26.02.2025



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Inernet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Stattdokumenterte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alesund	Finnsnes	Molde	Trondheim
Bergen	Hamar	Sandnessjøen	Tysvær
Bodø	Haugesund	Stavanger	Utsirevik
Drammen	Kjevik	Stord	Ålesund
	Kristiansund	Stein	



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**Penneo**

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Holhjem, Kai**  
Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-02-28 09:02:08 UTC



Penneo documentkey: K0W4H4FCUNNN-TWJGE-UZMYP-NCJ5D-EZ5EA

Penneo Dokumentnr: K0W4H4FCUNNN-TWJGE-UZMYP-NCJ5D-EZ5EA

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

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

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

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

## Årsmelding 2024 - Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

### Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eivind Gabriel Hatlebrekke  
Styremedlem, Bente Kjersti Birkeland  
Styremedlem, Ingvild Christiansen von Krogh  
Varamedlem, Sofie Ramstad

Styret i Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 består av 2 kvinner og 1 mann.

### Virksomhetens art

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 976940261

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 består av 12 boliger og ingen næringslokaler.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

### Forsikring

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 76502969. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

### HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 20.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

\_\_\_\_\_(sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Bente Birkeland i 3.etg. I B-oppgangen .

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

#### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble Nicolai Hansen

#### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 8

#### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

#### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 30 000,- ble godkjent

### 5. Valg

#### 5.1 Valg av leder

Eivind Hatlebrekke stiller ikke til gjenvalg.

Interesserte bes melde seg til styret.

**Vedtak:**

Valgt ble: Iris Hemgren for 2 år.

#### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Bente Birkeland stiller til gjenvalg.

Ingvild Christiansen von Krogh stiller til gjenvalg.

Andre interesserte bes melde seg til styret.

**Vedtak:**

Valgt ble: Bente Birkeland for 2 år.

Valgt ble: Nicolai Hansen for 2 år.

#### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sofie Ramstad stiller ikke til gjenvalg.

Interesserte bes melde seg til styret.

**Vedtak:**

Valgt ble: Ingvild Christiansen von Krogh for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Nicolai Hansen

-----  
Møteleder

-----  
Protokollvitne



## INNKALLING 2024

# Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

Onsdag 20.03.2024 kl. 18:00

Hos styremedlem Ingvild von Krogh (4 etg i B-bygget).

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Informasjon til beboerne

### Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

## Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

Tid og sted: Onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Hos styremedlem Ingvild von Krogh (4 etg i B-bygget).

### Saksliste

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

#### 2 Godkjenning av årsregnskap 2023

#### 3 Årsmelding 2023

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

### 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 20 000,- godkjennes

### 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eivind Gabriel Hatlebrekke  
Styremedlem, Bente Kjersti Birkeland  
Styremedlem, Ingvild Christiansen von Krogh  
Varamedlem, Laura Rachel Elisabeth Roth

#### 5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem.

Årsregnskap 2023 Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>337 945</b>	<b>433 956</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	148 288	-1 314 251
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-94 648	1 218 240
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>53 640</b>	<b>-96 010</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>391 586</b>	<b>337 945</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	416 134	369 157
Kortsiktig gjeld	-24 548	-31 212
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>391 586</b>	<b>337 945</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	725 731	1 075 702	686 900	757 221
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>725 731</b>	<b>1 075 702</b>	<b>686 900</b>	<b>757 221</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>725 731</b>	<b>1 075 702</b>	<b>686 900</b>	<b>757 221</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	2 820	4 230	4 230	4 230
Styrehonorar	2	20 000	30 000	20 000	20 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		65 731	70 362	85 000	75 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	12 084	31 998	4 500	6 500
Kommunale avgifter/renovasjon		113 603	96 993	135 000	133 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 541	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	7 303	0	2 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	6	8 534	1 878 714	30 000	60 000
Revisjonshonorar		4 753	4 447	4 000	5 000
Forretningsførerhonorar		51 355	49 907	51 000	54 000
Andre honorar		1 375	5 684	5 000	2 000
Kontorkostnad		1 474	583	1 000	1 000
TV/bredbånd		83 812	72 022	74 000	84 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		200	0	0	0
Forsikringer		89 057	81 973	90 000	98 000
Andre kostnader		5 299	1 734	1 000	0
<b>Sum kostnad</b>		<b>473 939</b>	<b>2 334 271</b>	<b>512 730</b>	<b>549 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>251 792</b>	<b>-1 258 569</b>	<b>174 170</b>	<b>207 491</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		13 808	9 203	4 000	9 000
Rentekostnad		117 313	64 885	77 000	125 601
<b>Netto finansposter</b>		<b>103 504</b>	<b>55 682</b>	<b>73 000</b>	<b>116 601</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>148 288</b>	<b>-1 314 251</b>	<b>101 170</b>	<b>90 890</b>
Overført sameiekapital		148 288	-1 314 251	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>148 288</b>	<b>-1 314 251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Balanse 2023 Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	4 474
Forskuddsbetalte kostnader		92 312	85 119
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		323 822	279 564
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>416 134</b>	<b>369 157</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>416 134</b>	<b>369 157</b>

**Balanse 2023 Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9**

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 450 662	-1 598 950
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 450 662</b>	<b>-1 598 950</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-1 450 662</b>	<b>-1 598 950</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	1 842 248	1 936 895
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 842 248</b>	<b>1 936 895</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 753	9 822
Påløpne renter		12 054	9 567
Annen kortsiktig gjeld		7 742	11 822
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 548</b>	<b>31 212</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 866 796</b>	<b>1 968 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>416 134</b>	<b>369 157</b>

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eivind Gabriel Hatlebrekke  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Bente Kjersti Birkeland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingvild Christiansen von Krogh  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 12 seksjoner.

Eiendommer er oppført på gnr. 218 bnr. 98 i Oslo kommune. Eiertomt på 339 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige med politenr. 76502969.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	439 620	382 308
3610 Sameieinnbetalinger	0	506 126
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	74 160	64 512
3650 Innkrevde felleskostn. renter	115 271	42 765
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	96 680	79 991
<b>Sum</b>	<b>725 731</b>	<b>1 075 702</b>

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	20 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>22 820</b>	<b>34 230</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

## Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6341 Brannalarm	1 436	1 346
6361 Fast renhold	5 184	30 652
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 464	0
<b>Sum</b>	<b>12 084</b>	<b>31 998</b>

## Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
6490 Andre leiekostnader	603	0
<b>Sum</b>	<b>6 541</b>	<b>5 625</b>

## Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	599	0
6540 Inventar	6 087	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	579	0
6552 Driftsmateriell	38	0
<b>Sum</b>	<b>7 303</b>	<b>0</b>

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	1 854 330
6602 Vedlikehold VVS	0	9 546
6603 Vedlikehold elektro	0	4 169
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 649	9 902
6641 Malerarbeider	885	767
<b>Sum</b>	<b>8 534</b>	<b>1 878 714</b>

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 598 950	148 288	-1 450 662
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 598 950</b>	<b>148 288</b>	<b>-1 450 662</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 598 950</b>	<b>148 288</b>	<b>-1 450 662</b>

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9**

Styreleder	Eivind Gabriel Hatlebrette (sign.)	24.02.2024
Styremedlem	Bente Kjersti Birkeland (sign.)	24.02.2024
Styremedlem	Ingvild Christiansen von Krogh (sign.)	24.02.2024

**Note 8 - Langsiktig gjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Ekstrakostnader ved renovering av tak, refinansiert lån 21512	Takutbedring
<b>Lånenummer:</b>	<b>16366297964</b>	<b>16365953035</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	6.95 %	6.95 %
Betingelser:		flytende rente
Beregnet innfridd:	01.11.2033	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	1 066 816	883 875
Lånesaldo 01.01:	1 066 816	870 079
Avdrag i perioden:	70 665	23 983
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>996 151</b>	<b>846 097</b>
Saldo 5 år frem i tid:	586 079	710 626

**Langsiktig gjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365953035	3	116 246	348 738
	2	107 418	214 836
	3	94 174	282 522
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366297964	1	103 496	103 496
	1	98 106	98 106
	1	95 950	95 950
	3	85 169	255 507
	3	78 700	236 100
	3	68 997	206 991

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Fredrikke Quamsgt 9

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fredrikke Quamsgt 9s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnmark	Molde	Strømsund
Arendal	Hamar	Siljan	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knanvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Fredrikke Quamsgt 9

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holthjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Kai Holhjem**  
Statsautorisert revisor  
På vegne av: KPMG AS  
Serienummer: 9578-5999-4-1668123  
IP: 51.174.xxx.xxx  
2024-02-26 19:46:09 UTC



Penneo.DokumentID:51K2N-WEZD3-FAL5K-EIJTG-3KNCB-UOJGT

## Årsmelding 2023 - Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

### Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eivind Gabriel Hatlebrekke  
Styremedlem, Bente Kjersti Birkeland  
Styremedlem, Ingvild Christiansen von Krogh  
Varamedlem, Laura Rachel Elisabeth Roth

Styret i Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 består av 2 kvinner og 1 mann.

### Virksomhetens art

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 976940261. Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 består av 12 boliger og ingen næringslokaler.

### Forretningsførelse og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

### Forsikring

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 er fullverdforsikret i Gjensidige, avtalenr 76502969. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

### HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet har for året 2024 brukt systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennom 2023 løpende orientert på Facebook-gruppen viktigheten av å holde rømningsveier åpne i tilfellet brann. Bodene er også ryddet etter dugnad inntil av styret.

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## Styrets arbeid

Styret har oppsummeringsvis jobbet med følgende forhold fra forrige årsmøtet:

- Muligheter for rimeligere tilbud/ordning for TV/internett. Sameiet har nå fibertilkobling, og kan nå inngå avtale om fiber dersom dette er rimelig og ønskelig. Fortsatt i prosess.
- Løpende henvendelser om fukt i kjeller etter særdeles fuktig år (både sommer med mye regn og vinter med mye snø og is), herunder innkjøp av luftavfukter og løpende befaring.
- Undersøkt muligheter for oppgradering av fasade i form av vask og/eller maling (eller senere), herunder innhentet tilbud. Fortsatt i prosess.
- Undersøkt muligheter for oppgradering av vinduer, herunder ved forespørsel til Oslo kommune og henvendelse til vindusspesialist for befaring. Fortsatt i prosess.
- Andre forhold som naturlig hører styret til, herunder arrangert dugnader (det vil bli en ny vårdugnad som tidligere år), informasjonsutveksling på tavle/Facebook/e-post, mv. Styret arbeider for øvrig "papirløst" og har hatt styremøter ca. annen hver måned og ved ad-hoc behov. Styreprotokoller med nærmere detaljer for ting som er behandlet skal ligge tilgjengelig på Bonabo/USBL sine hjemmesider. Nærmere detaljer gis på årsmøtet ved behov.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2024

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Hos styremedlem Ingvild von Krogh (4 etg i B-bygget).

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

\_\_\_\_\_  
underskrift



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fredrikke Qvamsgt 9 onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Hos styremedlem Ingvild von Krogh (4 etg i B-bygget).

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Eivind Gabriel Hatlebrekke

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6  
Antall fremlagte fullmakter: 0  
Totalt: 6

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 20 000,- ble godkjent

## 5. Valg

### 5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem.

**Vedtak:**

Valgt ble: Sofie Ramstad for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Eivind Gabriel Hatlebrekke

Møteleder Protokollvitne

## VEDTEKTER

### FOR

#### **BOLIGSAMEIET FREDRIKKE QVAMS GATE 9    ORG. NR.: 976 940 261**

Vedtatt i sameiermøte den 4. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

Senere endringer er beskrevet bakerst i dokumentet.

#### **§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Boligsameiets forretningskontor er i Oslo kommune.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 05.10.1984

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen. Gnr 218. Bnr 98 i Fredrikke Qvams gate 9 med fellesanlegg av enhver art.

#### **§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger 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.

Fellessanleggene 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. FELLESGIFTER (HUSLEIE)**

Fellessutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellessutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### **§ 4. VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom og balkonger som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Vedlikehold av balkong tilhørende egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Med begrepet "vedlikehold av balkong" menes hele spennvidden, det vil si fra den helt ordinære, dagligdagse innsats i form av å holde egen balkong ren, med åpne sluk og snøfri, til større innsats og kostnader så som utskifting av fliser, trebord, membran eller bærende innbygde konstruksjoner som innstøpte metalldragere.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen. Og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikrings boks. Ytre vedlikehold av

eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

#### **§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellessutgiftene.

#### **§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til forretningsfører for registrering.

#### **§ 7. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer og ett varamedlem. Styret velges av sameiermøtet for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Leietakere kan være styremedlemmer hvis eier samtykker i dette. Styrets leder velges særskilt.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

#### **§ 8. STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg og drift 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 andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om 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 fem prosent av de årlige fellessutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og alle er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anlegg 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. Styret kan gi prokura.

#### **§ 9. SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. 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.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst tjuv dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhand varsle sameierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Både varsling, innkalling og nødvendige dokumentasjoner kan distribueres til sameiere pr e-post.

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

#### § 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### § 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

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

#### § 12. OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart nødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Leietaker og ett ekstra hushandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

#### § 13. REVISJON OG REGNSKAP

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

#### § 14. 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 tredjedelsflertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

#### § 15. 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.

#### § 16. FRAVIKELSE

Medfører sameiernes 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 tvangssalglovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner §27. Etter reglene i paragrafen kan det også kreves fravikelse til bruker som ikke er sameier.

#### § 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

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

#### § 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### § 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET 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. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

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

#### § 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

### § 21. BRANNSIKRING, VARSLING OG BEREDSKAP

FQ9 er en gård bygget på en måte som av Brannvesenet regnes som særlig brannfarlig. Alle sameiere er derfor solidarisk ansvarlig for å sørge for at brannfarens holdes på et minimum og at brannsikringstiltakene fungerer etter hensikten.

Enhver plikter å vise ansvar med sin egen omgang med bar flamme (f.eks. stearinlys). De som har ovn eller peis i leiligheten plikter å sørge for at den er trygg å benytte og tilfredsstillende gjeldende regler og forskrifter. Det skal unngås at potensielt brannfarlige apparater er i bruk uten tilsyn.

Bar flamme skal under ingen omstendigheter benyttes i noen av de innvendige fellesområdene.

De som har lofts- og kjellerbod med feierluke må sørge for at bodene er åpne når feieren kommer. Adgang til feierlukene skal være enkel.

Alle beboere plikter å oppfylle kravene i Brannforskriftene av 1990. Dette innebærer bl.a. at alle boenheter skal ha minst en røykvarsler og et brannslukningsapparat ABE kl 3 (6kg).

Det er montert seriekoblet brannsikringsanlegg i alle fellesarealer, fra loft til kjeller, samt inn i hver leilighet. Oppgang A har en sentral i rett innenfor inngangsdøren. Alle plikter seg å sette seg inn i hvordan denne sentralen virker. Brukerhåndbok finnes ved sentralen. Dersom alarmen går, skal de som er hjemme søke årsaken og ved behov varsle brannvesen og andre beboere.

I forbindelse med arbeid som generer støv (særlig oppussing) skal beboerne dekke til brannvarsleren i leiligheten og evt i trappeoppgangen med plast, for å forhindre støv og smuss i varslingsmekanismen, samt forhindre at falsk brannalarm utløses.

Det er montert utfellbare redningsstiger og utstigningstrinn til alle leiligheter fra 2. til 4. etasje. Det er hver enkelt sameiers ansvar å sikre tilgangen til redningsstigene, ved bl.a. å sjekke at vinduer lar seg åpne.

De som benytter gass i sine leiligheter (oppvarming, komfyr etc.) plikter å anskaffe seg gassvarslere. Videre så plikter alle som har gassbeholdere å oppbevare disse i henhold til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer, i egen leilighet. Det er IKKE under noen omstendighet tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller- eller loftsbod, eller i fellesarealer.

Alle beboere plikter å sette seg inn i branninstruksen som foreligger for sameiet

### NB! FORSIKRINGSVEDTEKTER

Det finnes et eget dokument for forsikringsvedtekter.

### Endringslogg

Vedtatt	Endring
25.03.2010	Lagt til ny § 21 BRANNSIKRING, VARSLING OG BEREDSKAP
25.03.2010	Lagt til eget punkt til slutt vedr forsikringsvedtekter
17.03.2011	Lagt til ny setning i §9, 4. avsnitt, om at innkallelse, dokumenter og varsling til årsmøte kan skje pr e-post.
02.05.2011	Lagt til nytt avsnitt (2. avsnitt, under § 4) Vedlikehold av balkong tilhørende egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Med begrepet "vedlikehold av balkong" menes hele spennvidden, det vil si fra den helt ordinære, dagligdagse innsats i form av å holde egen balkong ren, med åpne sluk og snøfri, til større innsats og kostnader så som utskifting av fliser, trebord, membran eller bærende innbygde konstruksjoner som innstøpte metaldragere.
16.04.2015	§ 7, første setning endres til: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer og ett varamedlem.
06.04.2016	§4, første avsnitt endres til: Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom og balkonger som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

## Husordensregler for Sameiet Fredrikke Qvamsgate 9

Vedtatt på sameielse møte 09. Februar 2005. Senere endringer er beskrevet bakerst i dokumentet.

### Intensjon

Husordensreglene er utarbeidet i Torbjørn Egners ånd, hvor Kardemommeloven står sentralt, dvs.

Du skal ikke plage andre, du skal være grei og snill, og for øvrig kan du gjøre hva du vil

Reglene er et forsøk på å definere hva det innebærer å "ikke plage andre", og å være "grei og snill" i FQ9. I de tilfeller hvor det oppstår spørsmål som ikke er direkte regulert i reglene nedenfor, gjelder Styrets tolkning av Kardemommeloven.

Husordensreglene er et supplement til gjeldende lover og regler, Sameiets vedtekter og Forsikringsvedtekter for FQ9. Meldinger fra Forretningsfører eller Styret gjelder på samme måte som husordensreglene.

### Alminnelige regler

1. Hver sameier skal sørge for at de selv, leieboere eller andre som gis adgang til leiligheten er inneforstått med, og innretter seg etter, gjeldende regler.
2. Hovedinngangen samt begge kjeller- og loftsinnnganger skal holdes låst hele døgnet. Enhver pålegges å være nøye i forhold til å slippe ukjente inn i gården.
3. Avfall skal legges i avfallsbeholdere slik at det tar minst mulig plass. Det skal aldri plasseres utenfor beholderen eller i portalen.
4. Alle skal ha navneskilt på ringeklokke, postkasse, kjellerbod og loftsbod.
  - a. Navneskilt på ringeklokke og postkasse skal være av standard størrelse og utforming, fastsatt av Styret. Sameiere som unnlater å følge dette må påregne at skilt blir rekvirert og montert av Styret for sameierens regning. Ved utleie plikter sameier å påse at kravet blir oppfylt.
5. Alle er ansvarlige for å holde organisk materiale borte fra vegger og gulv i sine egne boder og følge med i disse mht. mugg og sopp. Lagres ved i kjelleren må stabelene isoleres med sten eller annen effektiv isolasjon, og gis en klaring på minst 10 cm fra gulv og vegger. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

### Bruk av boligen

1. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
2. Generell nattero skal gjelde i FQ9 fra kl 23.00-08.00, på fridager (lørdager, søndager og offentlige fridager) kl 23.00-10.00. I denne perioden skal det

utvises aktsomhet ved bruk av radio, TV, musikkinstrumenter, etc. Bruk av vaskemaskiner og tørketromler skal unngås. Ved større sammenkomster og støvende arbeid skal naboer varsles.

3. Fordi FQ9 er definert som verneverdig, må det vises spesiell aktsomhet ved oppussing av leiligheten som påvirker eksteriøret (for eksempel bytte eller oppussing av dører eller vinduer). Sameiets standard skal benyttes, og Styret har oversikt over enkelte leverandører som kan benyttes.

### Bruk av fellesarealer

1. Enhver som oppdager en skade eller mangel på fellesarealet skal snarest si ifra om dette til styret. Dersom skaden er av en art som krever øyeblikkelige tiltak/skadebegrensning, har hver sameier et selvstendig ansvar for at slike tiltak blir iverksatt, uavhengig av om en representant for styret er tilgjengelig eller ikke. Eksempel på slike tiltak er å stenge hovedvannskran og tilkalle rørlegger dersom det er vannlekkasje, eller koble ut relevant strømkurs samt tilkalle elektriker dersom det er jordfeil på det elektriske anlegget.
2. Fellesrommene (portal, gårdsrom, fellesdelen av kjeller og loft) skal i prinsippet bare romme sameiets felles gjenstander. Privat bruk av fellesrommene til oppbevaring skal og må være av meget kort varighet. Fellesarealet på loftet skal alltid være tomt.
3. Bruk av grill, sittegruppe, etc i bakgården er fritt for sameierne. Eksklusiv bruk av bakgården kan ikke påregnes – enhver som benytter bakgården kan regne med at det tolkes som en invitasjon til øvrige sameiere. Det forutsettes generelt at bruken av bakgården ikke er til sjenanse for øvrige sameiere, og at det ryddes etter bruk. De vanlige reglene for støy, etc. gjelder også i bakgården.
4. Vaskerommet skal holdes rent og ryddig av brukerne. Vaskemaskin og tørketrommel i vaskerommet kan benyttes innenfor samme tidsrom som tilsvarende maskiner montert i leilighet. Bruk av fellesmaskiner er fritt for sameierne.

### Brannsikring, varsling og beredskap

1. FQ9 er en gård bygget på en måte som av Brannvesenet regnes som særlig brannfarlig. Alle sameiere er derfor solidarisk ansvarlig for å sørge for at brannfaren holdes på et minimum og at brannsikringstiltakene fungerer etter hensikten.
2. Enhver plikter å vise ansvar med sin egen omgang med bar flamme (f.eks. stearinlys). De som har ovn eller peis i leiligheten plikter å sørge for at den er trygg å benytte og tilfredsstiller gjeldende regler og forskrifter. Det skal unngås at potensielt brannfarlige apparater er i bruk uten tilsyn.
3. Bar flamme skal under ingen omstendigheter benyttes i noen av de innvendige fellesområdene.
4. De som har lofts- og kjellerbod med feierluke må sørge for at bodene er åpne når feieren kommer. Adgang til feierlukene skal være enkel.
5. Alle beboere plikter å oppfylle kravene i Brannforskriftene av 1990. Dette innebærer bl.a. at alle boenheter skal ha minst en røykvarsler og et brannslukningsapparat ABE kl 3 (6kg).

6. Det er montert seriekoblet brannsikringsanlegg i alle fellesarealer, fra loft til kjeller, samt inn i hver leilighet. Oppgang A har en sentral i rett innenfor inngangsdøren. Alle plikter seg å sette seg inn i hvordan denne sentralen virker. Brukerhåndbok finnes ved sentralen. Dersom alarmen går, skal de som er hjemme søke årsaken og ved behov varsle brannvesen og andre beboere.
7. I forbindelse med arbeid som generer støv (særlig oppussing) skal beboerne dekke til brannvarsleren i leiligheten og evt i trappeoppgangen med plast, for å forhindre støv og smuss i varslingsmekanismen (noe som kan ødelegge varslingene), samt forhindre at falsk brannalarm utløses.
8. Det er montert utfelbare redningsstiger og utstigningsstrinn til alle leiligheter fra 2. til 4. etasje. Det er hver enkelt sameiers ansvar å sikre tilgangen til redningsstigene, ved bl.a. å sjekke at vinduer lær seg åpne.
9. De som benytter gass i sine leiligheter (oppvarming, komfyr etc.) plikter å anskaffe seg gassvarsler. Videre så plikter alle som har gassbeholdere å oppbevare disse i henhold til enhver tid gjeldende regler og forskrifter, i egen leilighet. Det er IKKE under noen omstendighet tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller- eller loftsbod, eller i fellearealer.
10. Alle beboere plikter å sette seg inn i branninstruksjonen som foreligger for sameiet.

#### Bortleie eller ubebodd leilighet

1. Ved framleie skal Forretningsfører og Styre informeres, med kontaktsinformasjon til både utleier og leietager(e).
2. Bortleie av leilighet fritar ikke sameier for noen av de forpliktelsene som påhviler leiligheten. Dette innebærer bl.a. å oppfylle forsikringsvedtektene, utføre vaktmesteroppgaver, dugnad, etc.
3. Sameier har ansvar for at det føres tilsyn med sin leilighet også når den er ubebodd.
4. Hvis ikke annen person eller nabo er sikret tilgang til ubebodd leilighet, eller eier ikke enkelt og raskt kan tilkalles, forbeholder Styret seg rett til å ta seg inn i leiligheten når dette anses nødvendig for å sikre fellesskapets verdier, for eksempel ved vannlekasje. Hvis slike inngrep foretas, sikres leiligheten etterpå og sameier varsles. Utgifter som ikke dekkes av Sameiets forsikring, belastes sameieren som eventuelt må søke denne dekket via sin innboforsikring.

#### Vaktmesterordning, dugnad og renhold

1. Sameiet har valgt å ha en vaktmesterordning som innebærer at ansvaret turnerer mellom sameierne med 2-ukers intervaller. Styret setter hvert år opp en liste som viser hvilke uker den enkelte sameier fungerer som vaktmester. Listen viser også hvilke oppgaver vaktmester er ansvarlig for å få utført.
2. Trappevask utføres av renholdsbyrå, etter inngått avtale med Styret. Kostnadene dekkes inn gjennom husleien
3. Det avholdes normalt 2 dugnader pr år, som Styret innkaller til. Sameierne oppfordres til å foreslå dugnadsoppgaver.
4. Sameier er ansvarlig for at vaktmesterplikter og dugnadsarbeid blir utført også ved ferie, annet fravær eller utleie av leiligheten. Bytte av vaktmester kan avtales mellom sameierne, og blir i så fall markert på listen som henger på oppslagstavlen på porten samt på listen som følger "vaktmester-budstikka".

Ved forhindring av deltagelse på dugnad, tildeles sameier oppgaver i forkant, som skal være ferdig utført innen dugnaden.

#### Spesielt om forholdsregler i forbindelse med Legionella-smitte

Sameiet omfattes av Sosial - og helsedepartementets "Midlertidige forskrifter om tiltak for å hindre overføring av Legionella via aerosol" (12.07.2005). Styret er ansvarlig for at disse forskriftene og andre tiltak fra offentlige myndigheter (bl.a. Kommuneoverlegen) blir fulgt opp og at nødvendig kontroll og rapportering blir utført. Sameierene plikter å bidra ved f.eks. å tillate og/eller gjennomføre temperaturmålinger av vannet når kontrollen skal foretas

#### Klager

Styret behandler kun skriftlige klager. Anonyme klager vil ikke bli behandlet. Det oppfordres generelt til at klager på brudd av husordensreglene rettes direkte til naboen selv. Dersom dette ikke hjelper, kan Styret kontaktes. Styret kan velge å håndtere saken selv eller overlate hele eller deler av håndteringen til forretningsfører. Styret vil vurdere sin habilitet i alle saker som blir behandlet.

#### Endring av husordensreglene

Det er bare Sameiemøtet som kan vedta endringer i husordensreglene, og dette må skje med 2/3 flertall.

## Endringslogg

Vedtatt	Endring
29.03.2006	Tatt inn bestemmelse om styrets og sameiernes ansvar ifm. Kontroll for legionellasmitte.
03.03.2009	Oppdatert under "Brannsikring, varsling og beredskap" Ordlyd knyttet til nytt brannvarslingsanlegg installert november/desember 2008
03.03.2009	Oppdatert under "Vaktmesterordning, dugnad og renhold" pkt 2 og 3 Trappevask utføres av renholdsbyrå, etter inngått avtale med Styret. Kostnadene dekkes inn gjennom husleien. I stedet for – Trappevask går på omgang mellom sameierne.
03.03.2009	Oppdatert under "Vaktmesterordning, dugnad og renhold" pkt 4 Ved forhindring av deltagelse på dugnad, tildeles sameier oppgaver i forkant, som skal være ferdig utført innen dugnaden. I stedet for - Dersom en sameier ikke kan delta på dugnad, kan det avtales med Styret at enkelte oppgaver utføres av sameier på et annet tidspunkt.
25.03.2010	Nytt punkt 7 lagt til under "Brannsikring, varsling og beredskap"
25.03.2010	Nytt punkt 9 lagt til under "Brannsikring, varsling og beredskap"
25.03.2010	Nytt punkt 10 lagt til under "Brannsikring, varsling og beredskap"
02.05.2011	Lagt til setning i punkt 2 under "Brannsikring, varsling og beredskap" <i>Når man ikke bruker ovn eller peis, skal alle ventilert/spjæld stenges igjen.</i>
02.05.2011	Etter enstemmig vedtak, avvikles felles trådløst internett, og således faller retningslinjer for bruk av dette nettverket bort.

416.98

+1-+5

416.98 - 5879 - 5347  
95 - 24 29

Skuldder  
Fogninger  
Bælgning

- 1) 00 Lønning
- 1) 00 Lønning
- 2) 00 Bælgning
- 4) 00 Bælgning for Bælgning

### Expeditions-Dokument No 1

angivende *Væsningsbrev med Loftendevning*  
 paa Matr.-No. *23. Skovskov*  
 Indleveret *4de Oktober 1898* Afstedet *20de Februar 1900*



Oversendes Dftr. Reguleringschefen og Opmålingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser eller påhværende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

København den *5de Oktober 1898*

*O. Bjelle Huttermann*

Man henleder Opmarksomheden paa Andragendet paa Aarsmelisdoms Bagaide angaaende Deling af Gneis, der er skilt Matr. No. *Q. S.*

5/10

Opmærksomhed, om den her anmeldte Parcel er forsvundet, som Kart over samme er ikke indfaldig, der skete i den Tid, som den er ude Vindue. paa Regulerings No. *Q. S.*  
 den 5/10 - 98

*K. Simonsen*



En reguleret nye Jakt har en Bredde af 18,75 m.  
 Da Afstanden mellem Grænsen og Grundens Grænse er mindre end Jaktens Bredde, antages det nødvendigt, at Grænsen skæres den her forindte Grund af Skoven.  
 den 7de 1898

*Theodor Salte*

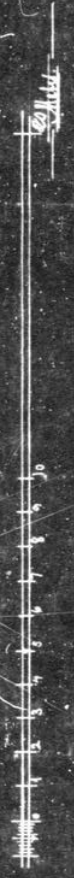
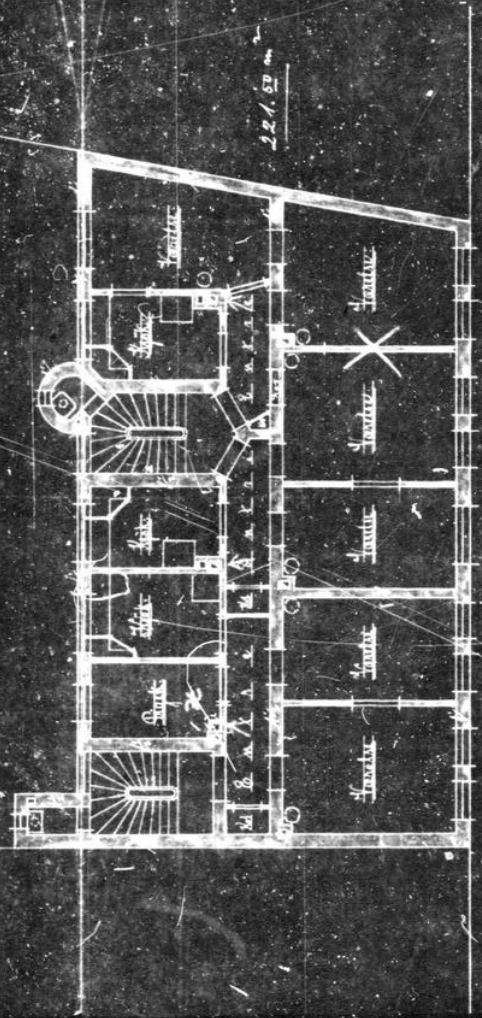
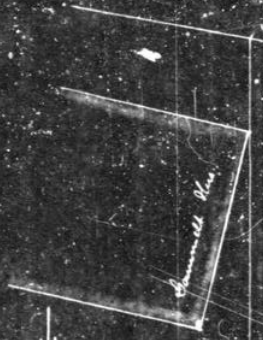
1122-98  
1148

St. S. Church

1122-98 - Church of St. S.

2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000

PHOTODUPLICATION 19 X



ANMELDELSE.

Tegning.

N.D.



## Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 9 Breidablikkgaten

Innlevert 1. juni 1935. Attestert

22/1 - 1947

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 3-6-1935.

*Ekvågus*

GM/VW.

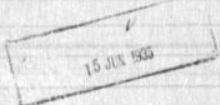
Ad: 9 Breidablikkgaten, inr. 674/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 14. juni 1935.

Efter bemyndigelse



*Odd Sundt*

*h.v.*

*H. d. v. innstilling  
Oslo 1935  
Ekvågus*

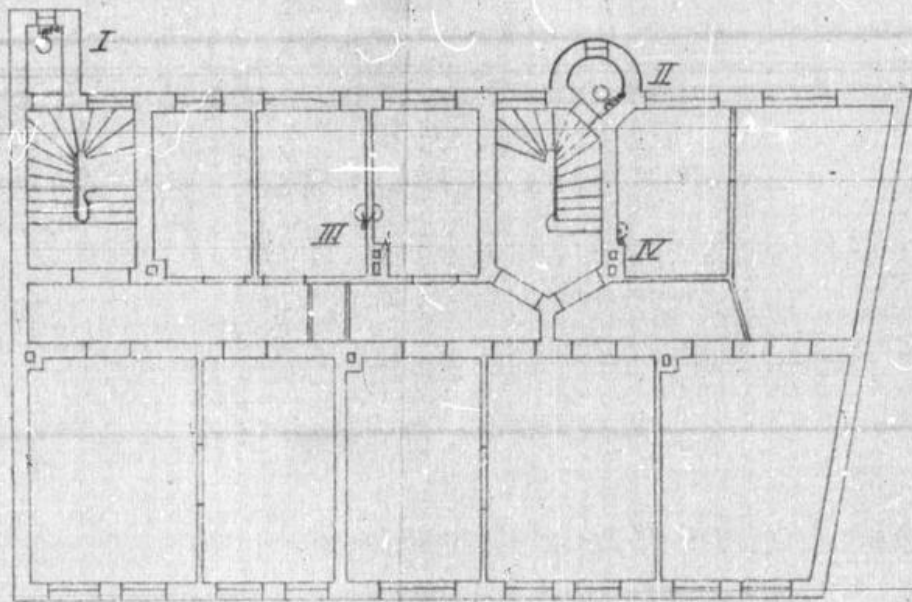
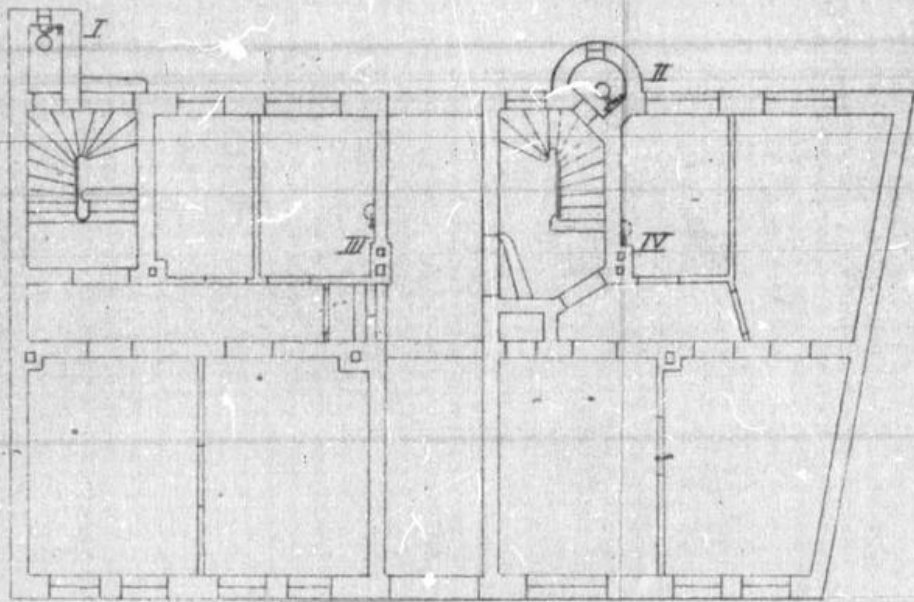
# BREIDABLIKKGT. 9



- M. = 1/100 -

1ste etasje

2de, 3de, 4de etasje



+ stuen + spis. og. v.  
Mars. 35

06





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Østlandske balkong og fasadeentreprenør AS  
Uranienborg terrasse 9  
0351 OSLO

Date: 01.11.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201202059-15 Saksbeh: Espen Hofsvang  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Arkivkode: 531

Byggeplass: FREDRIKKE QVAMS GATE 9 Eiendom: 218/98/0/0  
Tiltakshaver: Sameiet Fredrikke Quams gate 9 Adresse: Fredrikke Quams gate 9, 0172 OSLO  
v/Bente Birkeland  
Søker: Østlandske balkong og Adresse: Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO  
fasadeentreprenør AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

---

**FERDIGATTEST - FREDRIKKE QVAMS GATE 9**

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

---

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.10.2013.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.11.2013 av:*

*Espen Hofsvang - Saksbehandler  
Per-Arne Horne - enhetsleder*

**Vedlegg:** Orientering om klageadgang

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahis gate 1, 0187 Oslo

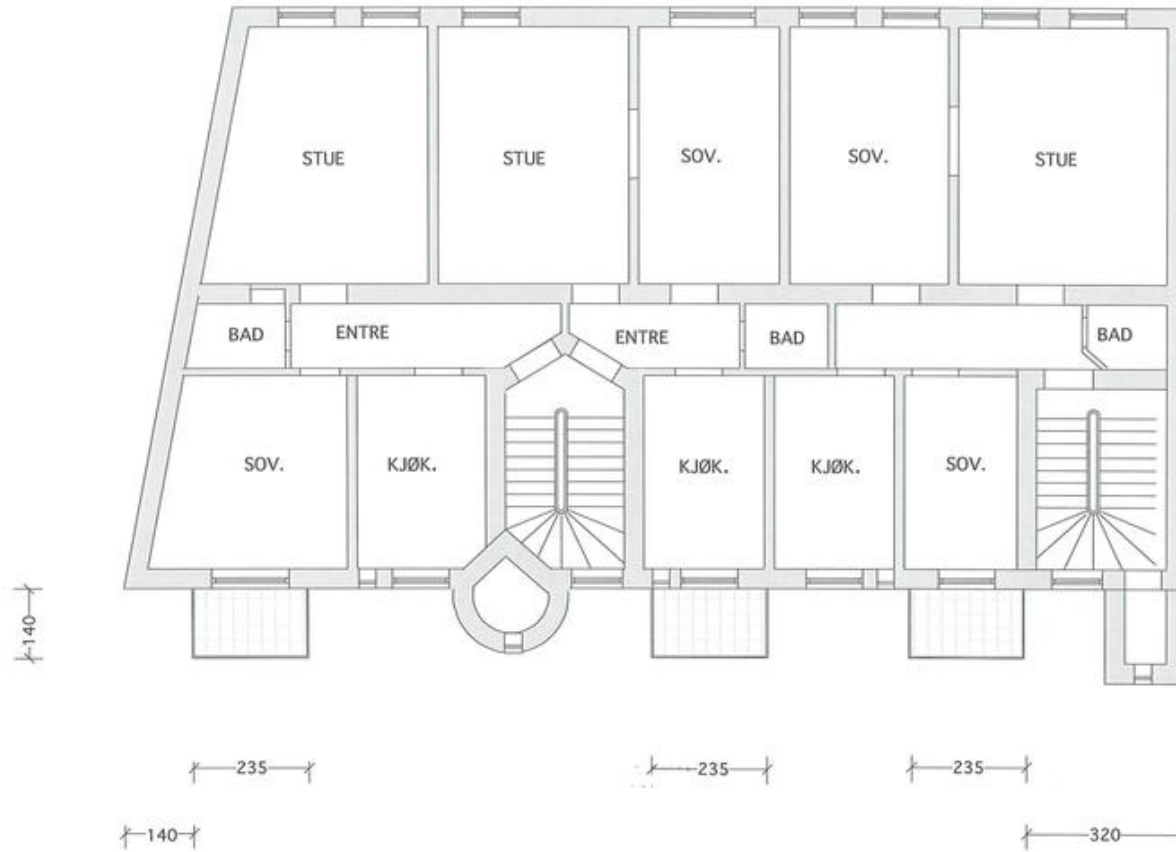
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

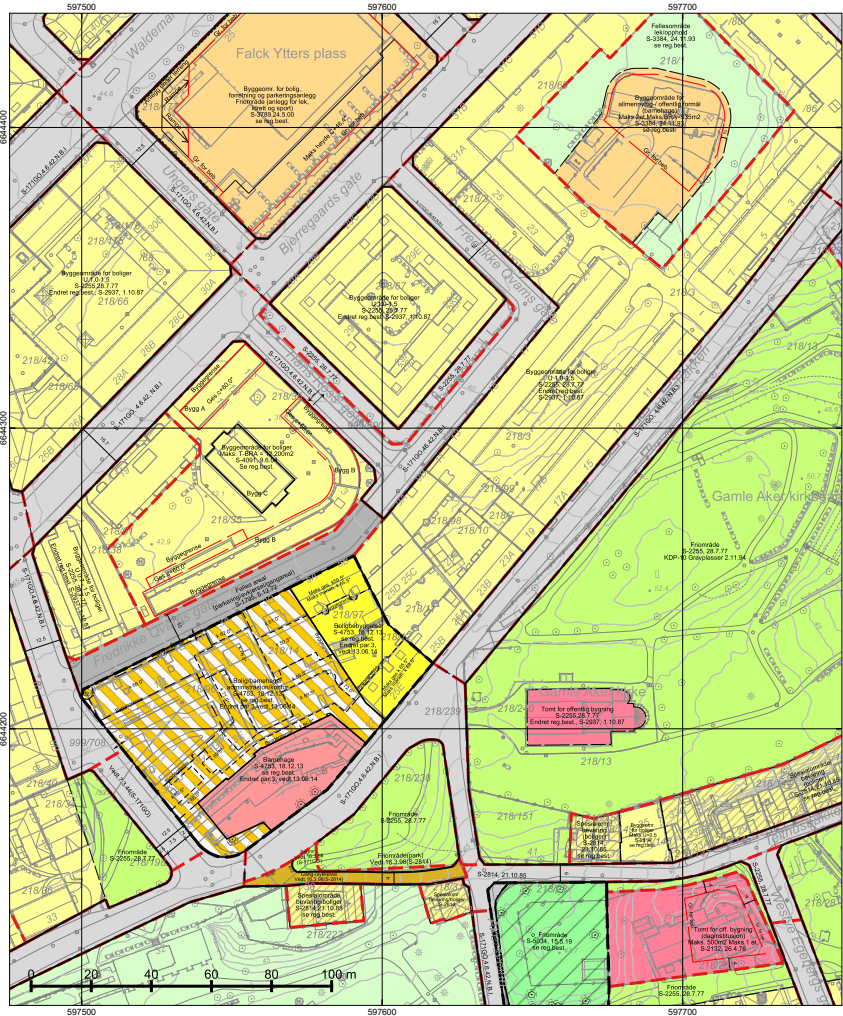
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357  
Og nr.: 971 040 823 MVA



FREDERIKKE QUAMSGATE 9 - 218/98 - OPPFØRING AV BALKONGER  
 TYPISK PLAN - NY - M. 1:100 - 11.07.2011 - TNR 15

ØSTLANDSKE BALKONG OG FASADEENTREPRENØR AS - Uranienborg Terrasse 9, 0351 OSLO - 22 69 06 00-  
 post@nybalkong.no



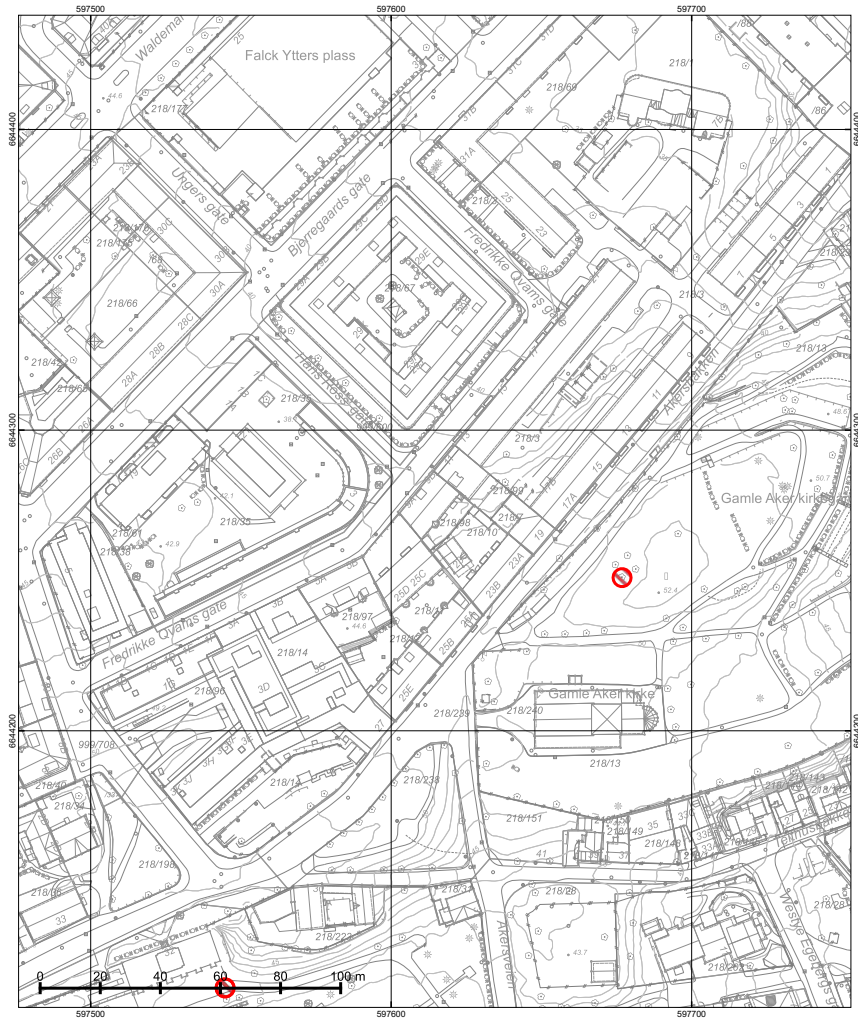
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

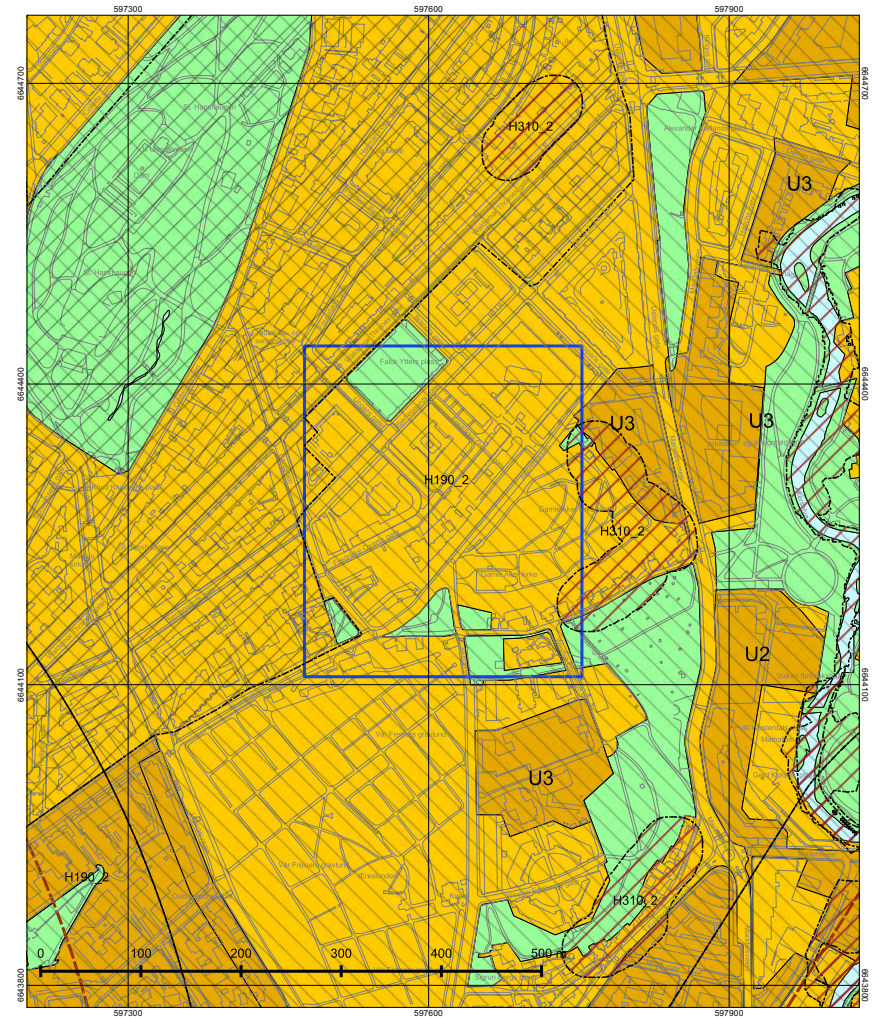
**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 614 - Grav- og urnelund
  
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombintert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 3040 - Friområde
  
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
  
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 312 - Fortau
- 913 - Formålagrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Piangrense (gammel lov)
- Piangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
  
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

<p>Dato: 07.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturangifolde innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenlagt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnv.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 142609/ 86511636</p> <p>Adresse: FREDRIKKE QVAMS GATE 9A</p> <p>Gnr/Bnr: 218/98</p>	<p>Deres ref.: 41553/ FRMU@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 07.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidtansse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<b>Naturangfold</b>		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstille reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (grøt). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 142609/ 86511636 Adresse: FREDRIKKE QVAMS GATE 9A Gnr/Bnr: 218/98	

 Oslo Dato: 07.05.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr: 142609/86511636 Deres ref.: 41553/ FRMU@MSNOP	<b>Kommuneplanen 2015–2030</b>		 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 - <a href="https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=skommuneplan">https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=skommuneplan</a> Blå ramme viser utsnittet for de avrige 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.
	PlottID/Best.nr: 142609/ 86511636 Deres ref.: 41553/ FRMU@MSNOP		

## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Frida Mundal  
FREDRIKKE QVAMS GATE 9A

Dato: 07.05.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86511636  
8505271

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 98

Vi viser til bestilling av 20250507 for FREDRIKKE QVAMS GATE 9A.

### GNR. 218 BNR. 98

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.03.1899.

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

**348 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



Plan- og  
Bygningsetaten  
© Avdeling for Geodata  
Produsert: 07.05.2025 Målestokk 1: 500

# Oversiktskart

Adr.: Fredrikke Qvams gate 9 A                      Bydel: ST.HANSHAUGEN  
 Gnr bnr: 218 / 98                                      Skolekrets (2020/2021): Ila



Dato: 07.05.2025      Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



## S-2255

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, 1131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**  
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/frområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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



P33 EIENDOMSMEGLING AS  
V/FRIDA MUNDAL  
PARKVEIEN 33B  
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 14-0309/25  
Vår referanse: 3747485/26359782  
Bestilling: C3 2025-05-08 (7) 128

Dato  
08.05.2025

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
50114	105	5.10.1984	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

#### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	218	98	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1984/50114/105  
Uthentet 2025-05-08 11:54

Side 1 av 10

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

G.5. OKT. 84 050114

### Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

### BYSKRIVEREN I OSLO

Egenklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 218	Bnr. 98	Fnr.	Kommune Oslo
	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
2. Eier	Pål Gundersen			300152
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.1.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om søksjønningen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at eierseksjonslovens § 5, nr 4, 3. og 4. ledd ikke er til hinder for seksjonering av eiendommen.</p> <p><input type="checkbox"/> søksjønningen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om søksjønningen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	<p>Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).</p>			

Nr. 3035 Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo 4-83



Attestert kopi av dok.nr. 1984/50114/105  
Uthentet 2025-05-08 11:54

Side 2 av 10

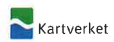
## 6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =		Snr.	Formål	Brøk med nevner =	
		3	924			3	924
1	2	3	924	1	2	3	924
1	B	89	924	21			
2	B	91	924	22			
3	B	79	924	23			
4	B	73	924	24			
5	B	64	924	24			
6	B	79	924	26			
7	B	73	924	27			
8	B	64	924	28			
9	B	79	924	29			
10	B	73	924	30			
11	B	64	924	31			
12	B	96	924	32			
13				33			
14				34			
15				35			
16				36			
17				37			
18				38			
19				39			
20				40			
Sum teller skal stemme med nevner		924		Sum teller skal stemme med nevner			
<p>Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = sameieeksjon boliger, SN = sameieeksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.</p>							
7. Supplerende tekst							
Dato	Hjemmelshaverens underskrift						
	18.9.1984	Pål Gundersen					
Sted	Oslo						

## Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Strandvn. 4	Telefon
Andenæs Eiendomsforvaltning AS	1324 LYSAKER	12 04 20	

Avskritens riktighet bekreftes  
VW

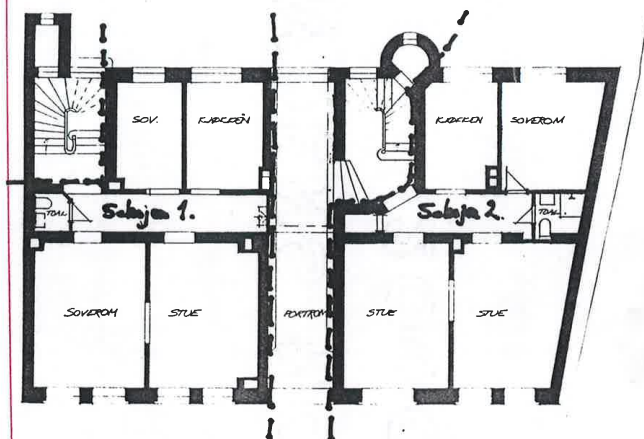


Attestert kopi av dok.nr. 1984/50114/105  
Uthentet 2025-05-08 11:54

Side 3 av 10

Side 1

GNR 218, BNR 98 I OSLO  
FREDRIKKE QVAMSGT. 9  
PLAN 1. ETASJE



Oslo, 18. september 1984

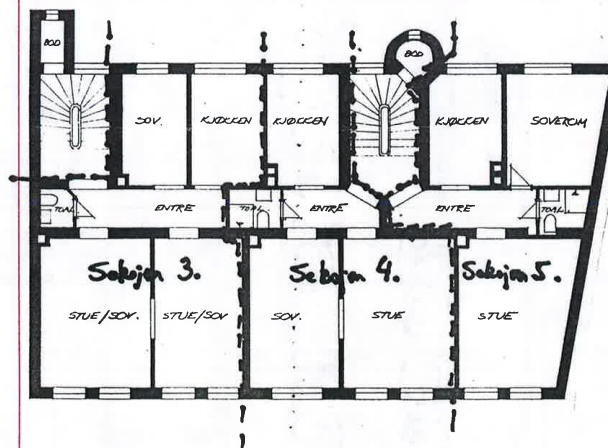


Attestert kopi av dok.nr. 1984/50114/105  
Uthentet 2025-05-08 11:54

Side 4 av 10

Side 2

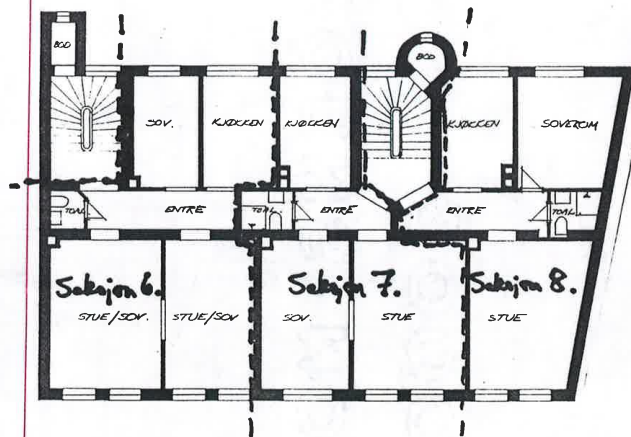
GNR 218, BNR 98 I OSLO  
FREDRIKKE QVAMSGT. 9  
PLAN 2. ETASJE



Oslo, 18. september 1984

## Side 3

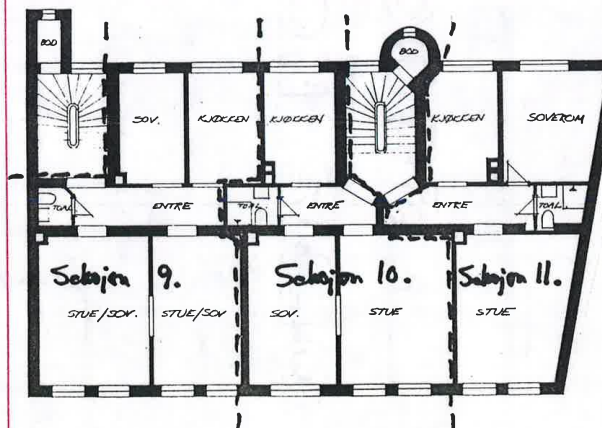
GNR 218, BNR 98 I OSLO  
FREDRIKKE QVAMSGT. 9  
PLAN 3. ETASJE



Oslo, 18. september 1984

## Side 4

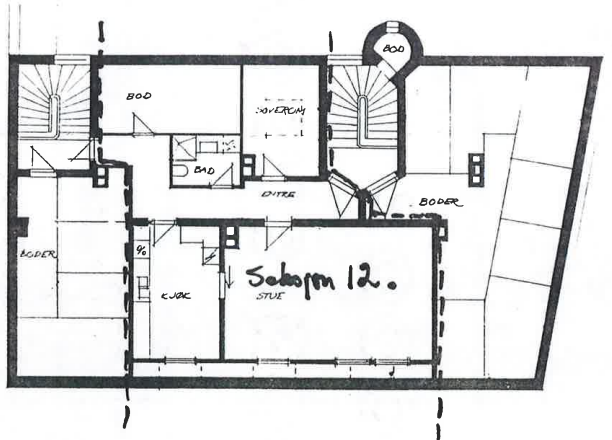
GNR 218, BNR 98 I OSLO  
FREDRIKKE QVAMSGT. 9  
PLAN 4. ETASJE



Oslo, 18. september 1984

Side 5

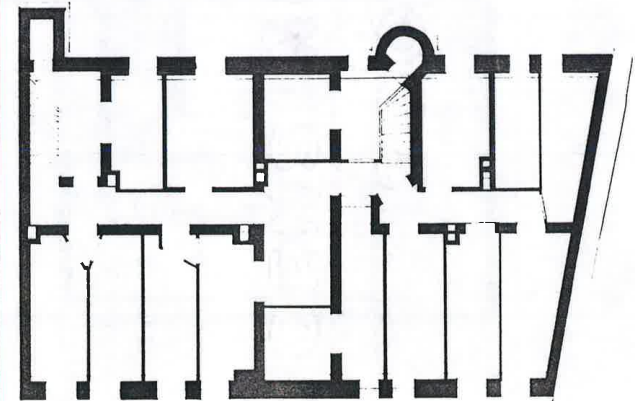
GNR 218, BNR 98 I OSLO  
FREDRIKKE QVAMSGT. 9  
PLAN LOFTSETASJE



Oslo, 18. september 1984

Side 6

GNR 218, BNR 98 I OSLO  
FREDRIKKE QVAMSGT. 9  
PLAN KJELLERETASJE



Oslo, 18. september 1984



Attestert kopi av dok.nr. 1984/50114/105  
Uthentet 2025-05-08 11:54

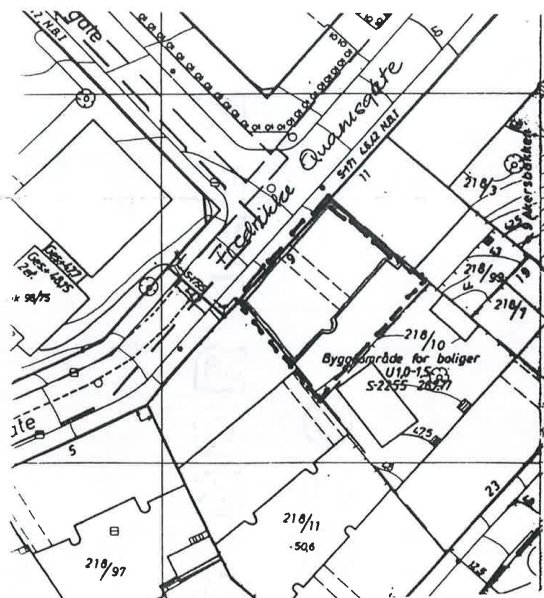
Side 9 av 10

Side 7

GNR 218, BNR 98 I OSLO

FREDRIKKE QVAMSGT. 9

SITUASJONSPLAN



18. september 1984



Attestert kopi av dok.nr. 1984/50114/105  
Uthentet 2025-05-08 11:54

Side 10 av 10

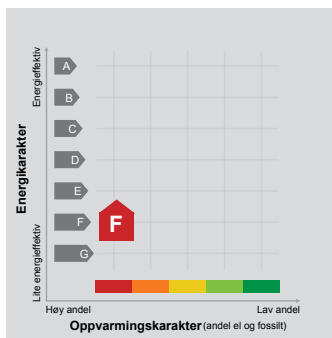
DAGBOKFØRT

05.OKT.84 050114

BYSKRIVEREN I OSLO

## ENERGIATTEST

Adresse	Fredrikke Qvams gate 9A
Postnummer	0172
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-140729
Dato	26.06.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom-snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av lufttekkasjer**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Termografering og tetthetsprøving**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 1890  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 61  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjembildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Platen til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

### Brukertilta

#### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutsiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen og dermed varmetapet.





Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du

trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**[nordvikbolig.no/kontorer/frogner](http://nordvikbolig.no/kontorer/frogner)**

**22 12 90 00**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

**Storebrand**

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



**HELP**

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



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

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

#### Klageorgan

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

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

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

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE** medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Fredrikke Qvams gate 9 0172 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 98, snr 8 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



