

Fredensborgveien 9C



Velkommen til

Fredensborgveien 9C



Salgsoppgaven produsert 4. juni 2024

Fredensborg

Delikat 3(4)-roms over to plan. Generøs takhøyde. IN-ordning. Ingen forkjøpsrett. Usjenert 1.etasje. Felles takterrasse.

Prisantydning	4 400 000,-
Fellesgjeld	835 236,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 236 586,-
Fellesutgifter pr. mnd	9 441,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1895

Megler	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Fredensborgveien 9C! Dette er en innbydende 3-roms over to plan. Innvendig fremstår leiligheten som innbydende med tidsmessige farge- og materialvalg, samt god standard. Leiligheten består av en lys stue, separat kjøkken, delikat flislagt baderom, to romslige soverom på motsatt ende av hverandre, og to innvendige boder. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod en halv etasje over leiligheten.

- Kvaliteter:
- Usjenert 1.etasje
- 2 gode soverom
- Nymalte flater i 2024
- 2,86 meter takhøyde i stue
- IN-ordning
- Ved innfrielse av fellesgjelden vil felleskost være kr. 4 800,- pr. mnd.
- Felles takterrasse.
- Tre boder
- EL kontroll i 2024
- Fellesvaskeri og sykkelbod
- Umiddelbar nærhet til Kristparken
- Kort gangavstand til Grünerløkka, St. Hanshaugen og sentrum

Arealer og innhold

BRA-i:	75 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	76 kvm

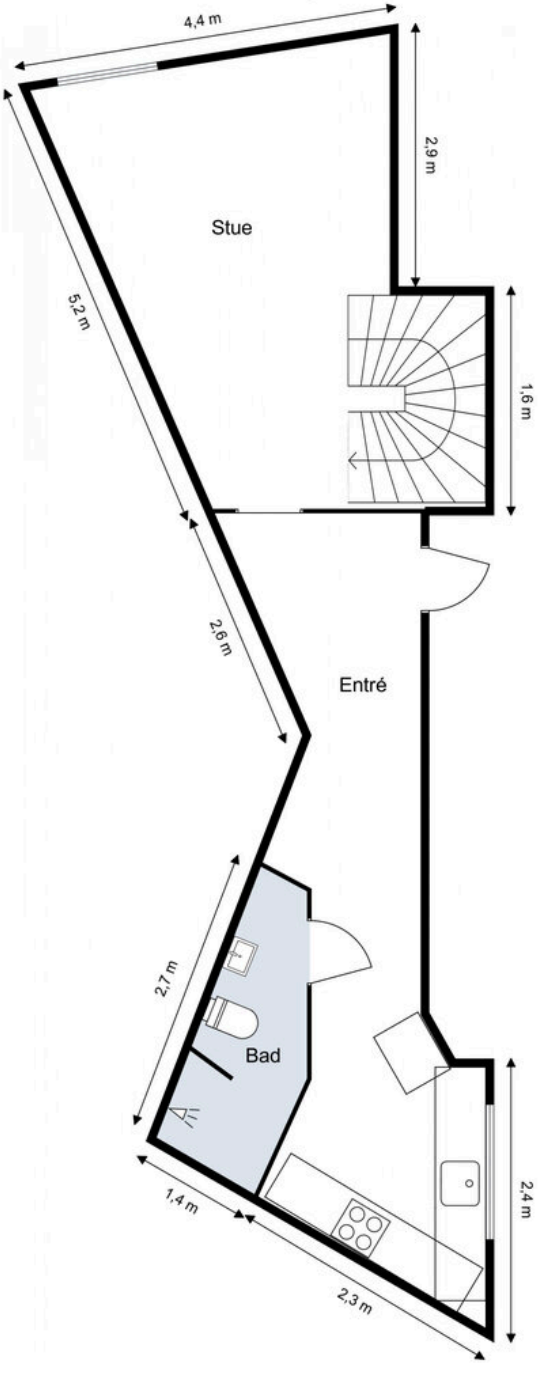
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 41 kvm. Gang, soverom, omkledningsrom og soverom/TV-stue.
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Gang, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 34 kvm.

Fredensborgveien 9C, 0177 OSLO

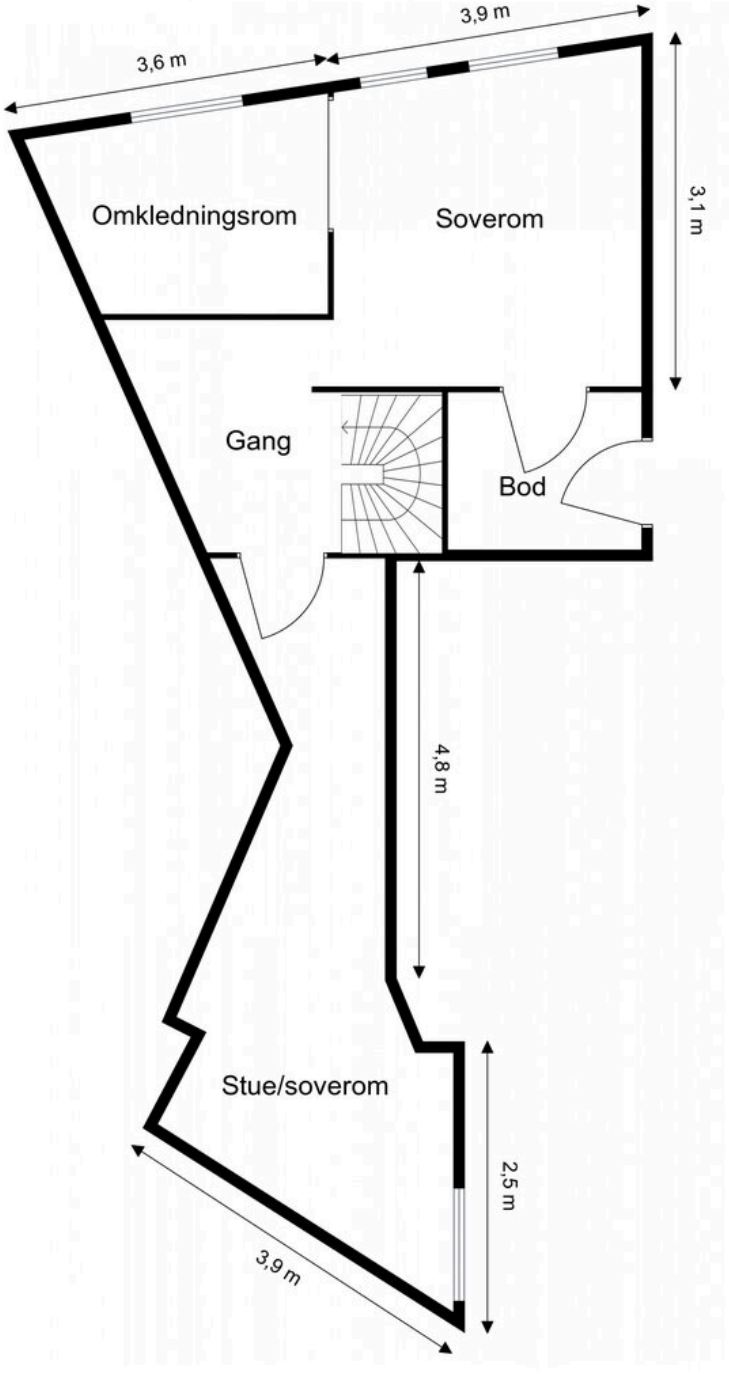
1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Fredensborgveien 9C, 0177 OSLO

U. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme










MEXICO


MEXICO


MEXICO


SIEMENS






Aesop.
MOUTHWASH
BAIN DE BOUCHE











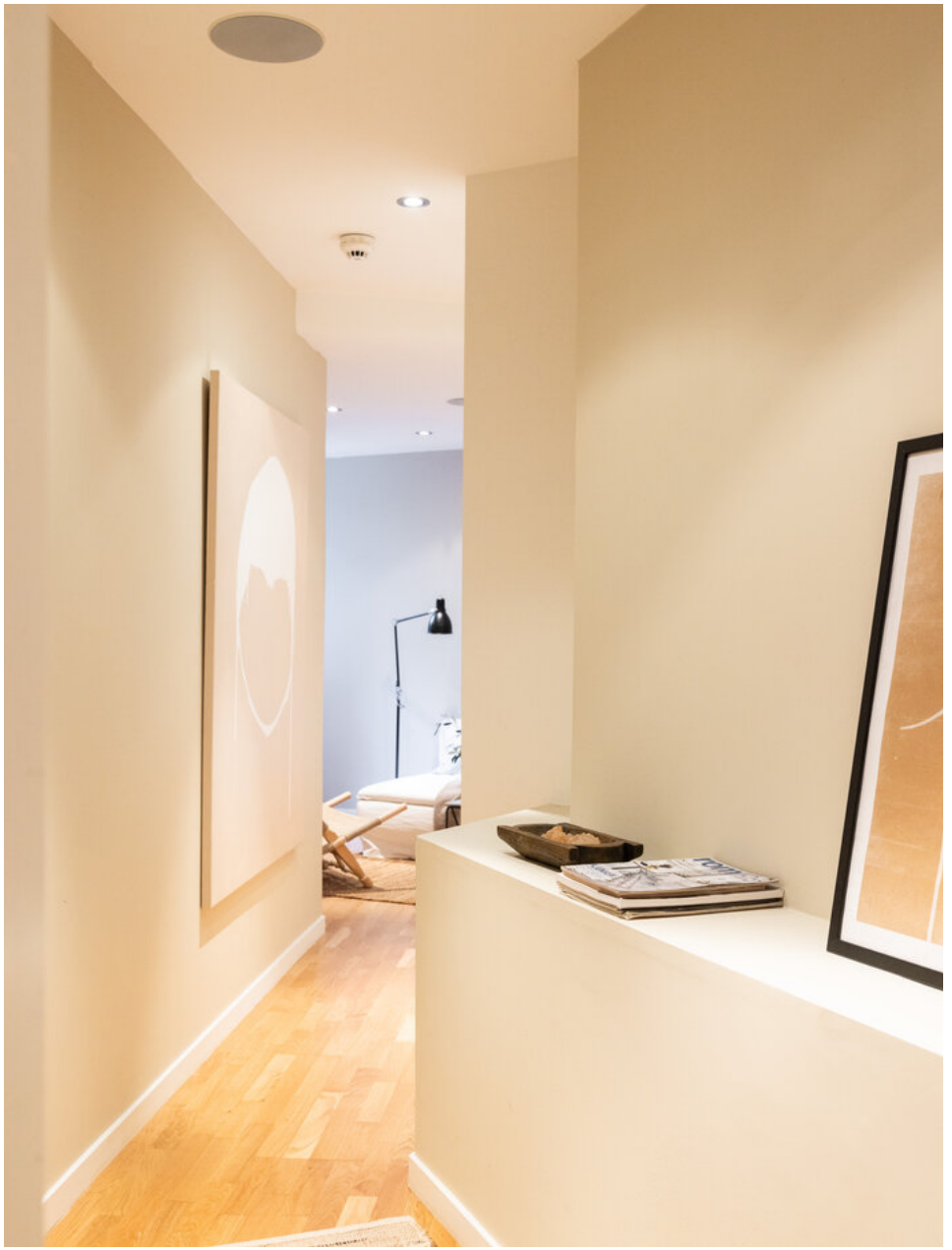




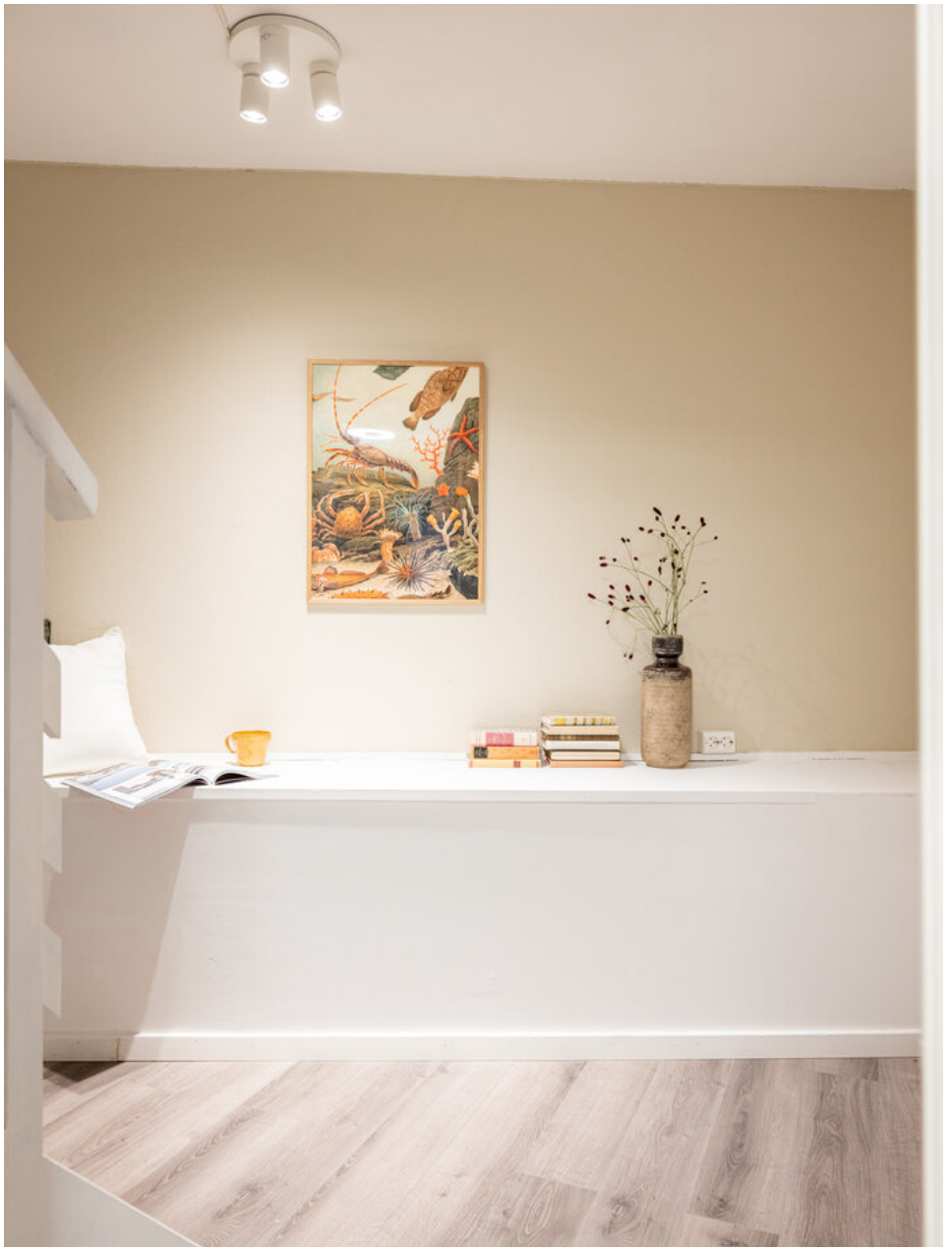



























PARKTEATRET

Informasjon

Fredensborgveien 9C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0190/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Fredensborgveien 9C, 0177 OSLO
Gnr 208, bnr 207 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 31 i Borettslaget Fredensborgveien 9, org.nr. 986963979

Selger
Camilla Louise Ørnholt Westgaard Carlyle

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)
835 236,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 235 236,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 236 586,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 245 886,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 76 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 41 kvm. Gang, soverom, omkledningsrom og soverom/TV-stue.

BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Gang, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 34 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 fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere omdisponere denne bruken.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

- 1. ETASJE -

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her kan du enkelt henge i fra deg yttertøy og sko. Interiøret i hele leiligheten preges av lyse, moderne flater. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape sitt personlig preg. Videre holder leiligheten en gjennomgående god standard - her kan du flytte rett inn!

LYS OG LUFTIG STUE
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys, samt generøs takhøyde på 2,86 m. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott laminat, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

KJØKKEN:
Stilrent kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har glatte fronter, laminatbenkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Videre er det induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er kullfilterventilator over kokeplassen.

BADEROM:
Delikat flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med glassbyggerstein. Det er opplegg for vaskemaskin og en elektrisk styrt vifte. Varmtvannsberederen på 120 liter er plassert i himlingen på baderommet.

- UNDERETASJE -

HOVEDSOVEROM M/ADKOMST TIL OMKLEDNINGSROM OG INNVENDIG BOD:
Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Blandingen av moderne fargevalg på veggene og store vindusflater gir rommet en behagelig følelse.

Fra soverommet er det direkte adkomst til et omkledningsrom samt en innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter. Her er det rikelig med plass til klær, sko og tilbehør, noe som bidrar til en ryddig og organisert hverdag.

INNVENDIG BOD:

Leiligheten har en praktisk innvendig bod med god plass til yttertøy, sko og annet utstyr.

SOVEROM 2/TV-STUE:
Dette rommet er av god størrelse og kan benyttes som soverom, TV-stue eller barnerom – alt etter ønske og behov. Rommets fleksibilitet gjør det enkelt å tilpasse etter familiens livsstil og preferanser. Det er gode oppbevaringsmuligheter i plassbygget skyvedørsgarderobe.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en bod med enkel adkomst fra felles trapperom/oppgang en halv etasje over leiligheten, på ca. 1 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Beboerne i borettslaget har tilgang til felles vaskeri, felles sykkelbod, felles bakgård og felles takterrasse.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, karm og ramme i tre.
Overflater, etc.: 1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,86 m. Kjeller: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat og parkett. Det opplyses at de fleste vegger ble malt i 2024. Tidligere eier la nytt laminatgulv i 2016 opplyses det i tidligere salgsoppgave.
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad.

Standard

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

Følgende forhold er kommentert med TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.
2021:
- Elektriker satt inn spotter i himlingen og satt på ny termostat på gulvvarmen på baderommet. Satte også inn ekstra stikkontakt på kjøkkenet.
- Rørleggersentralen skiftet blandebatteri på dusjen.

2024:
- Hatt EL-tilsyn.
- Satt inn elektrisk styrt vifte på baderommet. Utført av Elektrofirman AS.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av faglært. Byttet dusjarmatur. Arbeid utført av Rørleggersentralen.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Det ble oppdaget fukt på soverom/TV-stue når rommet ikke ble brukt i en lengre periode og hadde lukket dør. Borettslaget satte i gang tiltak, og det ble gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, trolig på grunn av dårlig luftsirkulasjon i rommet i perioden. Det er satt en avfukter i soverommet/TV-stue for å senke fuktigheten i rommet, og deretter utbedret vegg. Sameiet har tatt en vurdering av saken, og hadde kommunikasjon med Oslo kommune om utbedring av fuktsperre på utsiden av veggen i forbindelse med oppgradering på Kristparken. Har ikke opplevd problemet siden utbedring.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Oppdaget et par skjeggkre rett etter innflytting i 2019.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Tandberg: Satt inn 3 spotter på bad, ny stikkontakt på kjøkken, ny termostat til varmekabler på bad. Elektrofirman: Utbedring i etterkant av tilsyn på elektrisk anlegg. Arbeid utført av Tandberg elektriske og Elektrofirman AS

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Rutinekontroll av elektriske anlegg

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært. Utbedring av tak og pipeløp er utført på vegne av hele borettslaget. Arbeidet er utført av: Vedlikehold via borettslaget.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Klassisk bygård i mur oppført i 1895. Grunnmur i tegl/naturstein.
Etasjeskillere i trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
Yttervegger i teglstein, hulmur utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med stålplater.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 727 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 9 441,- pr. mnd.
Inkluderer: Tot. innev. måned: kr. 9 441,-

Felleskostnader:
Renter og avdrag kr. 1 198,-
Felleskostnader kr. 4 142,-
Avdrag IN-lån kr. 805,-
Renter IN-lån kr. 3 296,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 561,-.

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, renter og avdrag felleslån, vaktmester service, måking, internett, kabel- TV, trappevask m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 750 140,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 6 650 532,- pr. 2022
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Formuesverdien som primærbolig var kroner 1 750 140 i 2022.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 6 650 532 i 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor som leverer kabel-tv og bredbånd. Det ble i generalforsamling den 18.03.24 vedtatt å bytte leverandør til Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

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

BREDBÅND OG KABEL-TV
Borettslaget har avtale med Telenor som leverer kabel-tv og bredbånd.
Avtalen inkluderer følgende:
-Digital tv med grunnpakke
-T-We box (på utlån fra Telenor
-Bredbånd 5 mbps med mulighet til rabattert oppgradering
-Trådløs router (på utlån av Telenor)
Kabel-tv leverandør har servicetelefon 915 06 070. Det ble i generalforsamling den 18.03.24 vedtatt å bytte leverandør til Telia

Forretningsfører
Obf Regnskapsbyrå AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 835 236,- pr. 25.02.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987138982, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.02.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 318
Saldo per 25.02.2025: 11 001 490
Andel av saldo: 641 426
Første termin/første avdrag: 30.08.2024 (siste termin 30.07.2051)

Lånenummer: 83987229090, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.02.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 333
Saldo per 25.02.2025: 5 580 387
Andel av saldo: 193 810
Første termin/første avdrag: 30.08.2024 (siste termin 30.10.2052)

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

Fellesformue
Kr 7 559,- pr. 31.12.2024

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82867602

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 499 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Fredensborgveien 9C!

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

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

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

nærområdet finner du et imponerende utvalg av spisesteder som tilfredsstiller enhver smak og preferanse. Fra den gastronomiske opplevelsen på Hyde, som er stolt innehaver av en Michelinstjerne, til den avslappede atmosfæren på Klosteret,

og den utsøkte vinsmakingen på Nektar Vinbar. Enten du er ute etter ferske østers på Eff Eff Oyster, autentisk italiensk på Arno eller fransk eleganse på Chez Colin, vil du alltid finne en kulinarisk opplevelse som pirrer smaksløkene i dette levende og mangfoldige nabolaget.

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

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

Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppdeling av leiligheter datert 07.06.2006.
Det foreligger bruksendring fra næring til bolig i underetasje og 1. etasje, datert 16.06.2005.
Det foreligger ferdigattest for rep og ombygging etter brann datert 10.06.1968.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer datert 25.09.1959.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjøkkenet har blitt flyttet fra stuen til eget sted i 1. etasje. Det er laget et omkledningsrom i tilknytning til det ene soverommet i kjelleren. Dette er ikke på de byggemeldte teginngene. Tiltaket anses ikke å være søknadspliktige.

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-2255 datert 28.07.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

23.02.1895 - Dokumentnr: 900044 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:208 Bnr:209

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

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

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for

fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Inspeksjonen av soverommet i sokkeletasjen viser fukt- og muggsoppskader til tross for tidligere utbedringer. Skadene skyldes fuktinnsig gjennom ytterveggen, muligens forsterket av kapillært oppsug fra grunnen. Det anbefales sanering og fuktsikring for å redusere risikoen for videre skader. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i den vedlagte inspeksjonsrapporten fra Mycoteam, datert 13.12.2024, som følger salgsoppgaven.

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det 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.

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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Finn.no opprykk kr. 4 900,-
Nordvik Ekstra XL kr. 18 900,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 247,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. mars 2025

Megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Fredensborgveien 9C

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Fredensborgveien 9C, 0177 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 207
Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 30.05.2024 Rapportdato: 03.06.2024 Oppdragsnr.: 13350-2319 Referansenummer: EQ3304

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Fredensborgveien 9C, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 207
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1895 og senere delt i flere seksjoner. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2021:
- Elektriker satt inn spotter i himlingen og satt på ny termostat på gulvvarmen på baderommet. Satte også inn ekstra stikkontakt på kjøkkenet. Utført av Tandberg elektriske.
- Rørleggersentralen skiftet blandebatteri på dusjen.

2024:
- Hatt EL-tilsyn.
- Satt inn elektrisk styrt vifte på baderommet. Utført av Elektrofirman AS.

Opplysninger gitt av eier på mail.

Andelsleilighet - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård i mur oppført i 1895. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger i teglstein, hulmur utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon tekket med stålplater.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,86 m.

Kjeller: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat og parkett. Takhøyde ble målt i gangen til: 2,38 m.

- Det opplyses at de fleste vegger ble malt i 2024. Tidligere eier la nytt laminatgulv i 2016 opplyses det i tidligere salgsoppgave.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med glassbyggerstein. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Innredet med induksjonstopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

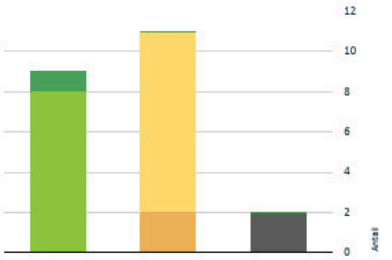
Kjøkkenet har blitt flyttet fra stuen til eget sted i 1. etasje. Det er laget et omkledningsrom i tilknytning til det ene soverommet i kjelleren. Dette er ikke på de byggemeldte teginngene. Tiltaket anses ikke å være søknadspliktige.

Fredensborgveien 9C, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 207
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

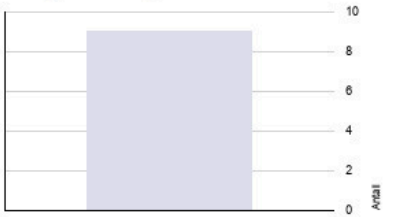
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Radon Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Fredensborgveien 9C, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 207
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1895

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Klassisk bygård i mur oppført i 1895. Grunnmur i tegl/natursten. Etasjeskillere i trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger i teglstein, hulmur utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon tekket med stålplater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,86 m.

Kjeller: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat og parkett.Takhøyden ble målt i et soverom til: 2,38 m.

- Det opplyses at de fleste vegger ble malt i 2024. Tidligere eier la nytt laminatgulv i 2016 opplyses det i tidligere salgsoppgave.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt i 1. etasje. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

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

TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet har parkett og har laminat. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggene har plater og betong/mur.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er satt en avfukter i rommet som skal senke den relative fuktigheten i rommet, dette gjelder det ene soverommet, rommet har stått ubrukt med lukket dør. Sameiet har tatte n vurdering av dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å se på ventilasjonsløsningen i soverommet for å sikre at det er noe luftsirkulasjon i rommet.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med repo mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har noe bratt stigning og korte inntrinn. Trappeformelen er ikke fulgt på trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det er vanskelig å gjøre noe med trappformelen. Det er derfor begrenset hva man kan gjøre med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med glassbyggerstein. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk

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

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med glassbyggerstein. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Innredet med induksjonstopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ekstra vifte i vindu som skal trekke ut evt. kondens/stekeos.

Vurdering av avvik:

Fredensborgveien 9C, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 207
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannfordelingen er plassert i himlingen over baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes waterguard på vanninnstallasjoner i himlingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

120 liters varmtvannsbereder plassert i himlingen på baderommet.

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

Det har blitt gjort utbedringer på varmtvannstanken på et tidspunkt og kontrollpanel med ledninger er tilgjengeliggjort og ikke lukket igjen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Påregnelig med utskiftninger av varmtvannsbereder på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Elektriker satte inn spotter i taket, og satt inn ny termostat på baderommet, i tillegg satt de inn en ekstra stikkontakt på kjøkkenet. Tandberg elektriske, var i januar 2021.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Fredensborgveien 9C, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 207
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	34			34			34
Kjeller	41			41			41
Andre etasjer		1		1			1
SUM	**75**	**1**					**76**
SUM BRA	**76**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bad, kjøkken , stue		
Kjeller	Gang., soverom, omkledningsrom, soverom/TV-stue		
Andre etasjer			

Kommentar

Fellesareal:

- Leiligheten disponerer bod med enkel adkomst fra felles trapperom/oppgang en halv etasje over leiligheten på ca. 1 m².
- Tilgang til felles vaskeri med adkomst fra utgang i kjeller, felles sykkelbod, felles bakgård og felles takterrasse.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenet har blitt flyttet fra stuen til eget sted i 1. etasje. Det er laget et omkledningsrom i tilknytning til det ene soverommet i kjelleren. Dette er ikke på de byggemeldte teginngene. Tiltaket anses ikke å være søknadspliktige.

Fredensborgveien 9C, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 207
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	71	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2024	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Cathrin Carlyle	Mor til eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	207		0	497.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fredensborgveien 9C, 0177 Oslo

Hjemmelshaver
Borettslaget Fredensborgveien 9, org.nr. 986963979

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/Borettslaget Fredensborgveien 9	986963979	H0102	OBF	Camilla Louise Ørnholt Westgaard Carlyle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
31	100	1 160 000	10 960 *31.12.2023*	848 372 *31.12.2023*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
12 200 000

Fredensborgveien 9C, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 207
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Fredensborgveien 9C, 0177 OSLO
Gnr 208 - Bnr 207
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/EQ3304

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Oppdragsnr.
20-0190/24

Selger 1 navn
Camilla Louise Ørnholt Westgaard Carlyle

Gateadresse
Fredensborgveien 9C

Poststed
OSLO

Postnr
0177

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-0190/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagl.ært
Beskrivelse: Byttet dusjarmatur
Arbeid utført av: Rørleggersentralen
Filer: Faktura 65953.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det ble oppdaget fukt på soverom/TV-stue når rommet ikke ble brukt i en lengre periode og hadde lukket dør. Borettslaget satte i gang tiltak, og det ble gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i undereteg./kjeller, trolig på grunn av dårlig luftsirkulasjon i rommet i perioden. Det er satt en avfukter i soverommet/TV-stue for å senke fuktigheten i rommet, og deretter utbedret vegg. Saken er tatt en vurdering av saken, og hadde kommunikasjon med Oslo kommune om utbedring av fuktsperre på utsiden av veggen i forbindelse med oppgradering på Kristparken. Har ikke opplevd problemet siden utbedring.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Skjeve gulv i deler av leiligheten.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Oppdaget noe skjeggkre rett etter innflytting i 2019.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagl.ært
Beskrivelse: Tandberg: Satt inn 3 spotter på bad, ny stikkontakt på kjøkken, ny termostat til varmekabler på bad. Elektrofirman: Utbedring i etterkant av tilsyn på elektrisk anlegg.
Arbeid utført av: Tandberg elektriske og Elektrofirman AS
Filer: Faktura elektriker, 1 etg januar 2021.pdf, Faktura-1429.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 20-0190/24

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rutinekontroll av elektriske anlegg av Elvia i 2022. Utbedringer gjort og sendt inn, og ingen anmerkning på elektrisk anlegg foreligger.

Filer

Varsel om tilsyn.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedring av tak og pipeløp utført på vegne av hele borettslaget.

Arbeid utført av: Vedlikehold via bortesslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-0190/24

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-0190/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

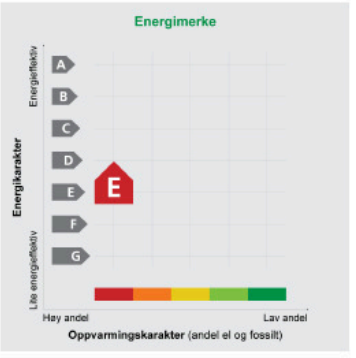
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 20-0190/24

ENERGIATTEST

Adresse	Fredensborgveien 9c
Postnr	0177
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	31 / H0101
Gnr.	208
Bnr.	205
Seksjonsnr.	0101
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-637719
Dato	18.02.2016



Eier	Mats Klevjer
Innmeldt av	Mats Klevjer

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svaren@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fredensborgveien 9c
Postnr/Sted: 0177 Oslo
Leilighetsnummer: H0101
Bolignr: H0101
Dato: 18.02.2016 12:34:32
Energimerkenummer: A2016-637719
Ansvarlig for energiattesten: Mats Klevjer
Energimerking er utført av: Mats Klevjer

Gnr: 208
Bnr: 205
Seksjonsnr: 0101
Festenr: 0
Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Borettslaget Fredensborgveien 9	**Vår ref.:**	438/31	**Fødselsdato eier:** 24.12.1993
Fredensborgveien 9 C	**Type:**	Frittstående borettslag	
0177 OSLO	**Eiere:**	Camilla Louise Ørnholt Westgaa Carlyle	
Organisasjonsnr: 986 963 979	**Andelsnr:**	31	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 441**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 198
	Felleskostnader	4 142
	Avdrag IN-lån	805
	Renter IN-lån	3 296

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	835 236	Gjeld siste årsoppg.:	836 254
Klient ajourf. lån:	24 048 973,24	Klient gj. s. årsoppg.:	16 601 886

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987138982, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.02.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 318
Saldo per 25.02.2025: 11 001 490
Andel av saldo: 641 426
Første termin/første avdrag: 30.08.2024 (siste termin 30.07.2051)

Lånenummer: 83987229090, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.02.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 333
Saldo per 25.02.2025: 5 580 387
Andel av saldo: 193 810
Første termin/første avdrag: 30.08.2024 (siste termin 30.10.2052)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Birte Hansen Nordgård
Adresse:	Postboks 111
Postnr/-sted:	9252 TROMSØ
E-post:	fredensborgvn9@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 25.02.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	836 254	Andre inntekter:	892
Annen formue:	7 559	Utgifter:	51 074		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	1 160 000
Andelsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	31

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1890

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Borettslaget Fredensborgveien 9	**Vår ref.:**	438/31	**Fødselsdato eier:** 24.12.1993
Fredensborgveien 9 C	**Type:**	Frittstående borettslag	
0177 OSLO	**Eiere:**	Camilla Louise Ørnholt Westgaa Carlyle	
Organisasjonsnr: 986 963 979			

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82867602

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.2005	Første innflytting:	15.06.2005	SSBnr:	H0102
Etasje:	1.7	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	58		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leil. 31	P-rom	58

Fasiliteter:

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

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

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

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

BREDBÅND OG KABEL-TV
Borettslaget har avtale med Telenor som leverer kabel-tv og bredbånd.
Avtalen inkluderer følgende:
-Digital tv med grunnpakke
-T-We box (på utlån fra Telenor
-Bredbånd 5 mbps med mulighet til rabattert oppgradering
-Trådløs router (på utlån av Telenor)
Kabel-tv leverandør har servicetelefon 915 06 070.

Det ble i generalforsamling den 18.03.24 vedtatt å bytte leverandør til Telia.

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

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

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

Felleskostnader og fellesgjeld er i henhold til kjøpekontrakt fellesareal og vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 2010

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 561,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 1958,-

Boligopplysninger:

Borettslaget Fredensborgveien 9	**Vår ref.:**	438/31	**Fødselsdato eier:**	24.12.1993
Fredensborgveien 9 C	**Type:**	Frittstående borettslag		
0177 OSLO	**Eiere:**	Camilla Louise Ørnholt Westgaa Carlyle		
Organisasjonsnr: 986 963 979				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 641,-

Annen informasjon:

Inspeksjonsrapport

Fredensborgveien 9
0177 Oslo
SKADEADRESSE

202411341
PROSJEKTNUMMER

Inspeksjon av soverom i sokkeletasje
EMNE

Ole Martin Stensli
RAPPORTANSVARLIG

13.12.2024
RAPPORTDATO

DERES REF.

Birte Hansen Nordgård
OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON

OPPDRAGSGIVER	Borettslaget Fredensborgveien 9
INSPEKSJON	Utført 04.12.24 av Ole Martin Stensli
TIL STEDE VED INSPEKSJONEN	Camilla Carlyle, eier
RAPPORT UTARBEIDET AV	Ole Martin Stensli seniorrådgiver
TELEFON	+4797763169
EPOST	oms@mycoteam.no
VEDLEGG	Faktablad om muggsopp i inneluft
KOPI	
RAPPORT GODKJENT AV	Ole Erik Carlson avdelingsleder inneklima

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Det har tidligere vært registrert fukt og muggsoppvekst i et soverom i underetasjen. Det ble i sommer iverksatt tiltak for å fjerne muggsoppen, men det har igjen oppstått tilsvarende soppvekst. Dette til tross for at det har stått en avfukter i rommet gjennom hele perioden. Det var derfor ønske om en nærmere vurdering av forholdene for å si noe om omfanget av fukt- og muggsoppskader, gi mulige årsaker til at det oppstår, samt utarbeide en anvisning om nødvendige tiltak.

1.2 Bygning/konstruksjon

Leiligheten er over to etasjer der det blant annet er et soverom i underetasjen. Bygård fra slutten av 1800-tallet/begynnelsen av 1900-tallet bygget i teglstein og med trebjelkelag som etasjeskillere. Det er i underetasjen en kombinasjon mellom åpne og pussede murvegger og platekledde vegger/innkassinger. Det er gipsplater montert direkte på murvegger. Oppbygging av innkassinger er ikke kjent.

1.3 Undersøkelse og metoder

- Det er foretatt en visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner i soverom og tilstøtende områder
- Det er tatt fuktmålinger i utvalgte deler av konstruksjoner.
- Prøver er tatt med for analyse av skadegjørere.

Måling av fuktighet i treverk (oppgitt i vekt-%) er foretatt med Brookhuis FMD Wood Moisturemeter. Vekt-% er mengden vann i forhold til tørrvekten av treverket. Verdier på ca. 17 vekt-% eller lavere karakteriseres som tørt. Avleses det høyere verdier enn 28 vekt-%, er det fritt vann i trematerialet.

En Tramex fuktindikator er brukt til registrering av mulige fuktgradienter. Tramex måler ikke eksakte verdier, men brukes for å registrere forskjeller i fuktinnhold.

2. Observasjoner og resultater

Det ble ved inspeksjonen registrert følgende forhold:

- Det ble på venstre side av døra, (sett fra soverommet) med fuktindikator registrert utslag på fuktighet i nedre ca 20-30 cm av utforet vegg (foto 1).
- Det ble registrert utslag på fuktighet også på tilstøtende gulvflate (foto 4). Parketten er synlig fuktbelastet fra døra og ca 2 meter utover gulvflaten, men fuktutslaget er avtagende fra ca 50-60 cm fra veggen.



Foto 1. Det ble registrert utslag på fuktighet i utforet vegg.



Foto 2. Det ble registrert forhøyede fuktverdier



Foto 3. Det er forhøyede fuktverdier i utforing til dør og i gulvet.

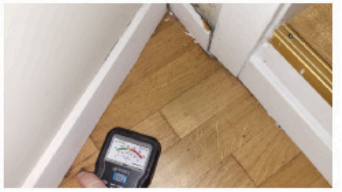


Foto 4. Avtagende fuktutslag utover i gulvflaten. Parketten må avdekkes.



Foto 5. Det er vekst av muggsopp på baksiden av fotlist og på tilstøtende vegg.



Foto 6. Vekst av muggsopp på baksiden av gipsplater. Limt direkte på teglstein bak. Må fjernes.

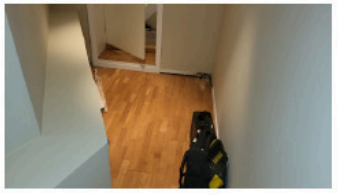


Foto 7. Det vekst av muggsopp også langs med nedre deler av veggen på høyre side av døra.

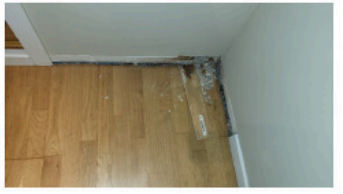


Foto 8. Relativt kraftig vekst på veggen bak fotlist.

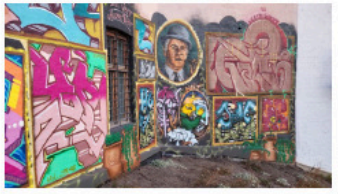


Foto 9. Det er foretatt fuktsikring av ytterveggen utenfor soverommet.



Foto 10. Fuktsikring avsluttet mot nabogården.

- Det ble foretatt fuktmålinger i gulvet ved døra og det ble registrert forhøyede fuktverdier (21-24 vekt-%, foto 2). Tilsvarende ble registrert i utforingen til døra (foto 3).

- Det ble avdekket i et mindre område ved døra. Det ble registrert vekst av muggsopp på baksiden av fotlist og tilstøtende vegg ca 1,5 meter langs med ytterveggen (foto 5). Det ble i avdekket område registrert vekst av muggsopp på baksiden av gipsplate (foto 6). Gipsplatene er montert direkte på teglsteinsveggen uten synlig fuktsikring bak, se senere vurderinger.
- Fotlista ble fjernet på høyre side av døra og noe langs med tilstøtende delevegg (foto 7). Det ble registrert relativt kraftig vekst av muggsopp også i dette området fram til ca 50 cm langs med deleveggen (foto 8).
- Parketten ble ikke avdekket, men det er sannsynligvis muggsoppvekst på undersiden, se senere vurderinger. Det ligger trolig en trinndemper under, men det var ingen synlige tegn til at det er benyttet plast under parketten mot gulvstøpen.
- Det ble med fuktindikator foretatt fuktmålinger ellers langs med vegger i soverommet. Det ble i ytterveggen registrert noe utslag på fuktighet på pusset og malt murflate, men ingen utslag i innkassingen under, se senere vurderinger.
- Utvendig er det i sommer blitt montert fuktsikring av ytterveggen utenfor soverommet (foto 9). Detaljer i oppbygging er ikke kjent, men knotteplasten er festet med list inn mot grunnmuren. Fuktsikringen er avsluttet mot nabogården (foto 10).
- Det ble på fasaden ikke registrert synlige puss- eller murskader som kan føre til fuktinnsig.

3. Vurdering

Med grunnlag i de registrerte forhold kan det gjøres følgende vurderinger:

- Fukt- og muggsoppskadene skyldes fuktinnsig gjennom ytterveggen fra utsiden. Dette var mest sannsynlig årsaken også ved forrige hendelse med muggsoppvekst i samme områder. Årsaken til fuktinnsig har vært høy utvendig fuktbelastning inn mot ytterveggen/grunnmuren. Det er nå foretatt utvendig fuktsikring av grunnmuren (detaljer i oppbygging er ikke kjent) og utvendig fuktbelastning som følge av overflatevann vil være redusert og det må forventes at det ikke skjer fuktinnsig videre fremover.
- Gamle bygårder er imidlertid også utsatt for at det skjer kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Dette som følge av dårlig drenerende masser under bygården. Selv om det er montert fuktsikring, kan dette føre til at nedre deler av yttervegger likevel blir stående fuktige. Erfaring viser at det ofte er en kombinasjon av årsaker.
- Før tiltakene ble iverksatt har grunnmuren trolig vært mettet med vann. Det kan ofte ta 6 måneder til ett år før en slik vegg tørker ut, noen ganger lenger. Siden ytterveggen ikke ble stående åpen for uttørking har denne fuktigheten ikke hatt mulighet for å tørke ut og ført til ny oppfukting av nye konstruksjoner. Dette spesielt siden gipsplate er montert direkte mot murverk, noe som ikke skal gjøres i konstruksjoner under terreng. Dette gir svært godt grunnlag for vekst av muggsopp og skadeomfanget i ytterveggen er trolig en del større en det som ble avdekket ved inspeksjonen.
- Det ble registrert tilsvarende områder med muggsoppvekst på høyre side av soveromsdøra og noe videre langs med deleveggen. Det ble ikke registrert utslag på fuktighet i området ved inspeksjonen, men dette i kombinasjon med synlig fuktbelastet parkett indikerer at fuktbelastningen tidligere var høyere og med oppfukting av konstruksjoner i et større omfang. Det må følgelig også avdekkes i disse områdene.
- Det ble stedvis andre steder registrert noe utslag på fuktighet på åpne murflater i ytterveggen i soverommet, men uten utslag i innkassinger i nedre deler av samme vegg. Dette kan være restfukt fra tidligere fuktinnsig som er i ferd med å tørke ut over innkassingen. Om det eventuelt er muggsoppvekst inne i konstruksjoner er vanskelig å vurdere uten avdekninger. Vi anbefaler at man først foretar tiltakene beskrevet under og eventuelt nærmere vurdere om det kan være behov for ytterligere tiltak.

- Det er benyttet en luftavfukter i soverommet, men denne vil ha liten/ingen effekt for å unngå at det oppstår muggsoppvekst som følge av fuktinnsig/våte murflater i lukkede konstruksjoner. Siden soverommet er lite ventilert, kan avfukter imidlertid holde luftfuktigheten på et akseptabelt nivå for å unngå kondensering og eventuelt påfølgende muggsoppvekst på synlige overflater.
- Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at rom under terreng i gamle bygårder ikke var ment for innredning til boareal av årsaker som beskrevet over. Hvis det skal innredes er det anbefalt å ha åpne pussede vegger som overflatebehandles med diffusjonsåpen, silikat murmalinger. På gulvene anbefales det keramiske fliser med varmekabler eller åpne løsninger. Andre gulvløsninger kan eventuelt velges ved gulvvarme.

Inneklima

Det er i soverommet registrert områder med vekst av muggsopp som fører til en klar risiko for at det skjer unormal spredning av muggsoppsporer til inneklimaet. Dette kan føre til negativ belastning av inneklimaet med påfølgende risiko for helsemessige negative reaksjoner hos beboere. Det er derfor viktig å utbedre fukt- og muggsoppskader og unngå at det oppstår nye.

4. Anbefalte tiltak

Med grunnlag i de registrerte forhold og vurderinger foretatt over anbefaler vi følgende tiltak:

- Før tiltak iverksettes må det det settes opp en fornuftig innsluset arbeidssone inn mot soverommet som undertrykksventileres til uteluft. Alle gjenstander flyttes ut fra rommet.
- I ytterveggen må gipsplater fjernes i hel høyde fra døra og ca 2 meter langs med ytterveggen ved å fjerne gipsplater.
- På høyre side av døra må det avdekkes i ca nedre halvdel fram til ca 1,5 langs med deleveggen. Ta ut eventuell isolasjon og papp.
- Tilstøtende områder må kontrolleres for misfarging/vekst av muggsopp. Hvis dette registreres, må det avdekkes videre inntil hele skadeomfanget er registrert. Ta kontakt med Mycoteam ved behov for nærmere avklaring av skadeomfang.
- Parketten fjernes fra døra og fram til «innsnevringen» til selve soverommet. Trinndemper og eventuell plast må fjernes.
- Det må foretas en grundig mekanisk rengjøring av muroverflatene og eventuelt misfarget trevirke i konstruksjoner (benytt stiv børste) for å fjerne gjenværende vekst av muggsopp.
- Dette påfølges med støvsuging (benytt HEPA-filter eller tilsvarende støvfilter), samt generell rengjøring av fuktig klut av alle overflater for å fjerne gjenværende byggestøv og deponi av muggsoppsporer.
- Områdene må stå åpne for uttørking. Det kan oppstå saltutslag i form av hvite krystaller, men dette kan enkelt fjernes med en børste. I ytterveggen må det påregnes at uttørkingen tar flere måneder.
- Vi anbefaler at man har åpne murvegger under terreng som pusses og overflatebehandles med diffusjonsåpen, silikat murmaling. Hvis man eventuelt ønsker noe isolasjon i yttervegg kan man eventuelt benytte Leca rehab-blokk som behandles på samme måte som beskrevet over.
- På gulvene anbefaler vi keramiske i fliser der parketten er fjernet. Hvis bruk av varmekabler kan eventuelt andre gulvløsninger vurderes (tregulv, laminat, parkett som legges etter produsentens anvisning).

Ta kontakt med Ole Martin Stensli (tlf 977 63 169) hvis det er ønske om videre oppfølging eller det er spørsmål til rapporten.

DIGITALT SIGNERT mycoteam.no

Mycoteam as
Forskningsveien 3B
Postboks 5 Blindern
0313 Oslo
Telefon: +47 469 75 500
E-post: mycoteam@mycoteam.no
www.mycoteam.no

MYCOTEAM

Muggsopp

Muggsopp danner grønne, svarte eller gule belegg på fuktutsatte bygningsmaterialer. Muggsopp gir ofte en ubehagelig lukt, såkalt "kjellerlukt".

Muggsopp er hurtigvoksende sopper som ikke bryter ned treverk, men som kan gi misfarging, lukt og helseproblemer. De forekommer naturlig på nær sagt alle typer fuktige, organiske materialer, slik som blader, pinner, jord o.l.

Muggsopp og andre sopp formerer seg ved sporer. Dette er små spredningsenheter som lett virvles opp i luften, og luft som ikke er veldig godt filtrert vil alltid inneholde soppspor. Gjennomsnittlig er det færre soppsporer innendørs enn ute med mindre det forekommer soppvekst inne. Mengde og type av soppspor i luft varierer sterkt med årstiden.

Mange muggsopper er svært nøysomme med tanke på næring. Dersom fuktigheten er høy nok, vil muggsopp kunne etablere seg og vokse på de fleste organiske materialer - enten det er bygningsmaterialer eller papirrester, sagflis, støv o.l.

Årsaken til muggvekst inne er som regel kondens, høy luftfuktighet på grunn av utilstrekkelig ventilasjon, vann som trenger inn gjennom gulv eller vegg, lekkasje fra rør eller tekniske installasjoner, oppfukting av materialer før eller under bygging, eller manglende uttørking etter bygging.

Mennesker som utsettes for muggsopp kan reagere med ubehag eller sykdom. Man vet at allergi, ulike luftveisproblemer, irriterte øyne, unormal tretthet og en del andre symptomer kan ha sammenheng med vekst av mugg og andre mikroorganismer. Det er stor variasjon fra person til person hvor mye man "tåler".

Det er viktig å være klar over at mange innemiljøproblemer kan oppleves på omtrent samme måte. Fuktighet i bygninger kan også føre til økt avgassing fra materialer, og økt forekomst av midd (midd beiter på muggsopp). Midd er også en viktig kilde til allergiframkallende stoffer.

Muggvekst i tak som følge av lekkasjer



Muggsopp

MYCOTEAM

Behandling:

- Årsaken til muggveksten må fjernes. I de fleste tilfeller gjelder det å stanse fukttilgangen og fjerne fuktigheten.
- Fordi også døde soppsporer kan inneholde allergiframkallende og giftige stoffer, er det ikke tilstrekkelig kun å drepe soppen med kjemikalier. Områder som har blitt forurenset av mikroorganismene under utbedringsarbeid o.l. skal rengjøres grundig.
- Mest mulig av muggsoppangrepet fjernes fysisk, enten ved utskifting av materialer eller ved grundig rengjøring. Større angrep og angrep som er vanskelig tilgjengelige, saneres som regel ved at konstruksjonen avdekkes og alt angrepet materiale fjernes.
- Porøse materialer (isolasjon, gipsplater, trefiberplater, sponplater) og lett demonterbare materialer fjernes, mens "permanente" konstruksjoner kan gis en mekanisk (sliping/høvling) rengjøring etterfulgt av en desinfiserende vask (5% klorin-oppløsning; dvs handelsvare blandet med 19 deler vann).
- Behandling med kjemikalier anbefales vanligvis ikke.
- Ved håndtering av muggsoppinfiserte materialer bør egnet åndedrettsvern benyttes som for eksempel støvmaske eller friskluftsmaske.
- Lukt- og allergiproblemer kan være vanskelig å bli kvitt uten omfattende utbedringsarbeider. Lukt kan fjernes ved å ozonbehandle de angrepne områdene etter at vekst av muggsopp og skadete materialer er fjernet.



Muggvekst på vekstmedium.



Muggvekst som en følge av kondensering av varm, fuktig luft på kalde flater.

Borettslaget Fredensborgveien 9

Generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 18.03.2024, kl 17:00

Sted: via Zoom

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

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

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til fredensborgvn9@gmail.com for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Fredensborgveien 9 mandag 18.03.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

   Link: https://us06web.zoom.us/j/83541223514

   Oppgi passord: 741439

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

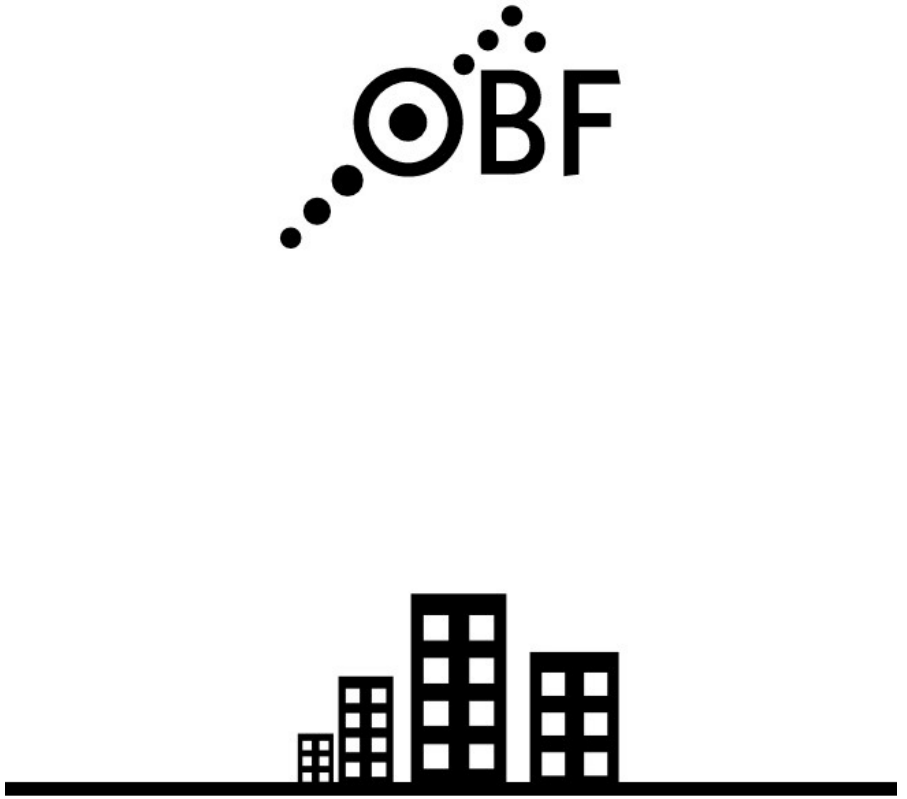
2. Ringe inn fra telefon

   Ring tlf. 23 96 05 88

   Tast så følgende:
   Meeting ID: 835 4122 3514#
   Passord: 741439#

Husk:

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



Generalforsamling i Borettslaget Fredensborgveien 9

Mandag 18.03.2024, kl 17:00

via Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Fredensborgveien 9

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen legges frem for generalforsamlingen.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering utførte oppgaver i bygården 2024

- Avsluttet takarbeid
- Drenering mot Kristparken
- Sjekk av skadedyr av Anticimex
- Ny internettavtale
- Teknisk gjennomgang av bygård for vedlikeholdsavtale
- Noen forsikringssaker pga vannskader
- Ny avtale med brannalarmselskap
- Bytte fra mynt til kort/app betaling i vaskeri
- Jevnlig kontakt med vaktmester om forefallende oppgaver

4.2 Orientering/påminnelse om utleie

Hvis du skal leie ut i mer enn 30 dager, må du søke om godkjennelse av styret i borettslaget. Styret kan nekte ved saklig grunn. Hvis du selv bor i boligen, kan du leie ut deler av boligen din uten å søke om tillatelse fra styret. Du kan også leie ut inntil 30 dager totalt i året uten å søke styret.

Hvis du har bodd i boligen din i minst ett av de to siste årene, kan du leie ut boligen din i inntil tre år. Da må du likevel ha godkjennelse fra styret.

Ved disse fire unntakstilfeller kan du også leie ut boligen din uten hensyn til å selv måtte ha bebodd boligen mv. – men det krever likevel

godkjennelse fra styret:

1. Hvis utleier er en juridisk person. Det kan være f.eks. et firma eller kommunen.
2. Dersom du må bo midlertidig et annet sted pga. arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende årsaker.
3. Hvis leietaker er ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
4. Hvis noen har krav på bruksrett som ektefelle/samboer etter ekteskapsloven eller lov om husstandsfellesskap.

Styret må ha en saklig grunn for å nekte deg å leie ut om vilkår for utleie ellers er oppfylt.

All utleie må meddeles styret. Det har bl.a. med sikkerhet å gjøre, eks. ved brann eller om vi må ha rask kontakt med en beboer ved eks lekkasjer el.

De som leier ut uten å oppfylle vilkårene vil få varsel om at leieforholdet må avsluttes. Om ikke så strider utleie mot borettslagsloven og vedtektene på en slik måte at det gir styret anledning til å kreve tvangssalg av andelen.

Korttidsutleie (eks Airbnb) er tillat maksimalt totalt 30 døgn per år.

Leietakere (korttid, eller langtid) må informeres om brannrutiner, husordensregler mv.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om etablering av veggmaleri

På vegg mot Kristparken i regi av Oslo kommune, bydelen. Styret er positiv til initiativet som kanskje vil forskjønne området samt forhåpentligvis redusere tagging.

Vedlegg: brev fra Oslo kommune, Bydel St. Hanshaugen

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det skal etableres et maleri på veggen mot park.

Forslaget vedtas med 2/3-flertall.

5.2 Forslag til opprettelse av en jury

Dersom sak 5.1 blir vedtatt anser styret det fordelaktig om flere andelseiere vil være med i en jury.
Det stemmes derfor over alternativ A og B.
Alternativet med flest stemmer blir valgt.

Alternativ A:
Det opprettes en jury. Juryen, sammen med styret, gis myndighet til å velge selve veggmaleriet avhengig av innkomne forslag.
Andelseierne som ønsker å være med i en slik jury melder seg skriftlig til styret etter generalforsamlingen.

Alternativ B: Forslag til endelig veggmaleri legges frem for en ekstraordinær generalforsamling.

5.3 Vedlikeholdsplan

Det er innhentet vedlikeholdsplan, som det fremgår er det en del som må utbedres, både i nær fremtid og etterhvert. Planen gir styret nå, og kommende styrer, bedre mulighet for å budsjettere kostnader til nødvendig vedlikehold.

Det er ønskelig med en snarlig gjennomgang av det elektriske systemet, samt endring av sikring fra skrusikringer til automat, sikre areal under bakgården ifht brann.

Vaktmester vil bes om å snarlig sikre vindu i fellesareal slik anbefalt i vedlikeholdsplan. Vindu generelt er anbefalt delvis utskiftning, styret har plan om å søke økonomisk støtte fra Riksantikvar og Kulturminnefondet for utskiftning, andre tips om organisasjoner som kan støtte slik utskiftning mottas gjerne til styret.

Til orientering er det innhentet tilbud på bytte av låssystem for porten, men kostnadene var så høye at det ikke er rom for dette nå, i forhold til behovet. Porten vil vurderes byttet ut med en mer brukervennlig kopi; porten er verneverdig (gul liste) og bytte er søknadspliktig.

Det planlegges allerede i år også å sette i stand fellesboder omtalt i vedlikeholdsplanen befestet med mugg mv. for å hindre videre forringelse.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å gjøre de nødvendige vedlikehold og eventuelle økninger i fellesutgifter som er nødvendig for budsjettering/avsetting og bruk av midler til vedlikehold.

5.4 Oppdatering av ordensregler

Det ønskes inntatt punkter om bruk av bakgård, dyrehold og dyrs bruk av fellesareal, sanksjoner om port ikke lukkes. Styret ønsker å føre liste over deltakelse i årlig dugnad for å bedre deltakelse, og om det til stadig er lite oppmøte, vil det kommende år foreslås et gebyr for manglende deltakelse.

Forslag til bestemt ordlyd ønskes drøftet med generalforsamlingen, se vedlagt forslag.

Forslag til vedtak: Det legges til nye pkt. i husordensreglene. Pkt. 16 til pkt. 19:

16. Bakgård skal kunne benyttes av alle beboere på sedvanlig vis, dog slik at det tas tilstrekkelig hensyn til at bakgården må og skal deles med samtlige beboere. Dyr skal ikke få gjøre sitt fornødne i bakgården, men må ledes vekk fra bygården.

17. Port må alltid lukkes tilstrekkelig. Det må kunne gis bot til beboere som unnlater dette, og unnlatelse er å anse som brudd på ordensregler med tilhørende følger.

18. Beboere må ved store snøfall hjelpe til med måking for å sikre rømningsveier.

19. Dugnad avholdes minst en gang i året. Alle plikter å delta. Forslag til oppgaver sendes til styret. Samtlige må delta. Om manglende anledning til å delta på aktuell dato må beboere

orientere styret om dette og vil da få tildelt oppgaver som kan gjøres utenom fastsatt dugnadsdato.

5.5 Bytte av internettleverandør

For å få ned felleskostnadene er det ønskelig fra styrets hold å bytte internettleverandør, så fremt det teknisk lar seg gjøre. Se vedlagt tilbud.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Telia.

6. Valg av tillitsvalgte

Ekstern styreleder, Birte Hansen Nordgård, har ett år igjen av sin periode.

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Randi Godø

Randi Godø stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Gry Hege Espenes

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Halvor Folstad

Halvor Folstad stiller til gjenvalg

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 27.02.2024

Styret i Borettslaget Fredensborgveien 9

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

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Fredensborgveien 9

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på fredensborgvn9@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Fredensborgveien 9

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Bredbånd, kabel-tv

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

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

Kabel-tv leverandør har servicetelefon 915 06 070.

Nøkler, skilt

Nøkler bestilles via e-post: fredensborgvn9@hotmail.com.

Bruksoverlating

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på burettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- gjennomgang av bygningsmassen av Utne AS.

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2023:

- Utbedring av lekkasje mot park

- Løpende vedlikehold av vaktmester

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

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

2020:
-Vedlikehold tilknyttet skade ved pipe
-Ny brannsentral
-Bytte av sylinderlås og låsekasse
-Installert magnetlås i hovedport
-Bytte av sylinderlås for postbud i oppgang A

2019:
Omfattende rørfornying, samt løpende vedlikehold.

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

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

2016:
har følgende vedlikehold blitt gjennomført:

- Installasjon av radonbrønner

- Utvidelse av bakgården ved oppgang C

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet 32 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 173 257,-, og endringer i disponible midler på kr -95 607,-.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

27.02.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Fredensborgveien 9

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 259 984	1 814 701	1 998 329	2 399 474
Sum		**2 259 984**	**1 814 701**	**1 998 329**	**2 399 474**
Sum		**2 259 984**	**1 814 701**	**1 998 329**	**2 399 474**
Forretningsførsel og revisjon	2	116 727	109 242	107 600	109 700
Lønn og honorar	3	85 575	85 575	85 575	129 870
Vedlikehold	4	-54 290	5 682 586	218 000	206 600
Eksterne tjenester	5	165 559	94 530	96 600	152 000
Kabel-tv og bredbånd		167 434	148 096	158 700	160 000
Forsikring		195 875	180 055	198 000	208 000
Kommunale avgifter		289 232	244 134	285 900	330 000
Brensel og strøm		29 061	40 979	45 000	30 000
Andre driftsutgifter	6	30 632	45 069	5 000	30 000
Tap o.l	18	570 000	0	0	0
Sum		**1 595 806**	**6 630 266**	**1 200 375**	**1 356 170**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**664 178**	**-4 815 565**	**797 954**	**1 043 304**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		131 109	179 736	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**795 288**	**-4 635 829**	**797 954**	**1 043 304**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	5 327	8 519	5 500	2 000
Rentekostnad	8	831 162	444 697	617 885	872 047
Andre finansposter	9	-17 325	-16 367	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-808 510**	**-419 811**	**-612 385**	**-870 047**
Årsresultat	10	**-13 223**	**-5 055 639**	**185 569**	**173 257**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-5 226 522	-2 974 522	-315 644	-268 864
Opptak lån		5 662 000	7 539 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	-131 109	-179 736	0	0
Endring i disponible midler	10	**291 146**	**-670 897**	**-130 075**	**-95 607**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	54 146 469	54 146 469
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**54 146 469**	**54 146 469**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 579	19 235
Til gode av forretningsfører		600	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	255 376	358 693
Andre fordringer		32 731	3 655
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		261 652	324 439
Innestående på særvilkår	13	34 327	12 058
Sum omløpsmidler		**596 264**	**718 080**
SUM EIENDELER		**54 742 733**	**54 864 549**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	3 200	3 200
Annen egenkapital 1.1		-2 978 852	2 076 788
Årets resultat	10	-13 223	-5 055 639
Sum egenkapital	15	**-2 988 875**	**-2 975 652**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	16 821 843	16 386 365
IN-innbetalinger	16	7 587 028	7 718 138
Borettsinnskudd	17	32 975 000	32 975 000
Sum langsiktig gjeld		**57 383 871**	**57 079 502**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	8 310
Gjeld til forvaltningsklient		600	0
Leverandørgjeld		224 868	663 329
Skyldig off. myndigheter		23 700	0
Påløpne renter		77 458	57 144
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		18 346	25 373
Annen kortsiktig gjeld		2 765	6 543
Sum kortsiktig gjeld		**347 737**	**760 698**
Sum gjeld		**57 731 608**	**57 840 201**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**54 742 733**	**54 864 549**

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Fredensborgveien 9

Sted:_____, dato:_____

Birte Hansen Nordgård	Gry Hege Espenes	Randi Godø
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

438 Borettslaget Fredensborgveien 9

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	1 109 035	1 117 152	1 064 800	1 305 700
3607 Renter og avdrag	303 609	85 104	291 377	352 840
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	569 835	340 890	414 591	549 757
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	187 780	259 935	227 561	191 177
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	78 955	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	10 770	11 620	0	0
Sum	**2 259 984**	**1 814 701**	**1 998 329**	**2 399 474**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	5 000	5 000	5 300	5 200
Forretningsførerhonorar	89 448	83 676	89 500	93 000
Annen regnskapsførsel	22 279	20 566	12 800	11 500
Sum	**116 727**	**109 242**	**107 600**	**109 700**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 438 Borettslaget Fredensborgveien 9

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	75 000	75 000	75 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575	10 575	9 870
Sum	**85 575**	**85 575**	**85 575**	**79 870**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-85 878	5 668 171	183 000	190 000
6620 Vedlikehold uteområde	5 977	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	15 611	14 415	15 000	16 600
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	20 000	0
Sum	**-54 290**	**5 682 586**	**218 000**	**206 600**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	35 084	29 181	35 000	32 000
6360 Renhold	51 384	46 770	49 600	52 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	15 582	7 437	0	11 000
6740 Honorar konsulenttjenester	25 780	0	0	15 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	11 141	12 000	12 000
6790 Annen fremmed tjeneste	37 730	0	0	30 000
Sum	**165 559**	**94 530**	**96 600**	**152 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	1 280	1 568	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 680	1 530	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	5 344	3 742	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	5 207	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 526	3 452	0	0
7772 Andre gebyrer	1 540	29 570	0	0
7790 Andre driftskostnader	12 823	0	5 000	30 000
Sum	**30 632**	**45 069**	**5 000**	**30 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	5 327	8 118	5 000	2 000
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	401	500	0
Sum	**5 327**	**8 519**	**5 500**	**2 000**

Noter 438 Borettslaget Fredensborgveien 9 Orgnr: 986963979

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8144 lånenr 83987138982	569 835	322 394	414 591	549 757
8145 Lånenr 8398.71.94181	0	1 139	0	0
8146 Lånenr 8398.72.11418	0	41 520	0	0
8150 Lånenr 8398.72.17734	230 918	79 644	203 294	0
8151 Lånenr 8398.72.29090	30 409	0	0	322 290
Sum	**831 162**	**444 697**	**617 885**	**872 047**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	-17 325	-16 367	0	0
Sum	**17 325**	**16 367**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**-42 619**	**628 279**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-13 223	-5 055 639
Opptak av langsiktig lån	5 662 000	7 539 000
Avdrag langsiktig lån	-5 226 522	-2 974 522
Annen langsiktig gjeld	-131 109	-179 736
B. Årets endring i disponible midler	**291 146**	**-670 897**
C. Disponible midler 31.12	**248 528**	**-42 619**

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	211 469	195 875
1749 Forskuddsbetalte kostnader	43 907	162 818
Sum	**255 376**	**358 693**

Note 13 - Bundne midler

Saldo inneståend på konto for særvilkår inneholder kr 13.125 i bundne skattetrekksmidler

Noter 438 Borettslaget Fredensborgveien 9

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 32 andeler a kr 100

Note 15 - Egenkapital

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

Noter 438 Borettslaget Fredensborgveien 9 Orgnr: 986963979

Note 16 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering av lån nr. 8398.72.17734, og kr. 700 000 i opplåning i forbindelse med div. rehabilitering.	Refinansiering av lånenummer 8398.72.11484, samt opplåning kr. 2 600 000,- ifm rehabilitering av bygg.	
Lånenummer:	**83987229090**	**83987217734**	**83987138982**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2011
Rentesats:	5.85 %	5.85 %	5.85 %
Beregnet innfridd:	01.10.2052	04.12.2023	01.07.2051
Opprinnelig lånebeløp:	5 662 000	5 056 000	22 272 896
Lånesaldo 01.01:	0	5 040 382	11 371 356
Avdrag i perioden:	0	5 040 382	193 167
Opptak i perioden:	5 662 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**5 662 000**	**0**	**11 178 189**
Saldo 5 år frem i tid:	5 239 841	0	10 263 929
Andelssaldo 01.01:	0	0	7 718 138
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	131 109
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**7 587 028**
Sum pantegjeld for lån:	**5 662 000**	**0**	**18 765 217**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987138982	2	906 764	1 813 528
	1	651 728	651 728
	1	615 710	615 710
	1	606 782	606 782
	1	595 546	595 546
	1	570 928	570 928
	4	559 637	2 238 548
	1	559 219	559 219
	1	543 869	543 869
	1	447 408	447 408
	1	404 509	404 509
	3	391 855	1 175 565
	1	348 328	348 328
	1	335 837	335 837
	1	270 685	270 685
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987229090	3	273 597	820 791
	1	248 696	248 696
	1	247 390	247 390

Noter 438 Borettslaget Fredensborgveien 9

Lån

1	223 795	223 795
1	196 645	196 645
4	185 777	743 108
1	183 084	183 084
1	179 693	179 693
1	176 303	176 303
1	172 265	172 265
7	168 858	1 182 006
1	168 732	168 732
1	165 501	165 501
1	152 571	152 571
1	122 052	122 052
4	118 234	472 936
1	105 100	105 100
1	101 331	101 331

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 83987229090 har første avdrag 01.01.2024 med kr 5 774	3	273 597	279
	1	248 696	254
	1	247 390	252
	1	223 795	228
	1	196 645	201
	4	185 777	189
	1	183 084	187
	1	179 693	183
	1	176 303	180
	1	172 265	176
	7	168 858	172
	1	168 732	172
	1	165 501	169
	1	152 571	156
	1	122 052	124
	4	118 234	121
	1	105 100	107
	1	101 331	103

Kommentarer til lån

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

Noter 438 Borettslaget Fredensborgveien 9 Orgnr: 986963979

Note 17 - Borettsinnskudd

Kr 30 565 769 av borettsinnskuddet på kr 32 975 000 er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 54.146.469,00. Resterende vil bli pantesikret i løpet av 2023.

Note 18 - Tap på krav

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
7870 Tap/Erstatning	570 000	0	0	0
Sum	**570 000**	**0**	**0**	**0**

Etter forlik med Drogseth Bygg AS er det ført en erstatningsutbetsaling på kr 550.000 som fullt opppgjør. I forbindelse med dette rehabiliteringsarbeidet ble det også utbetalt kr 20.000 i erstatning for skader på elektriske persienner.

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredensborgveien 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fredensborgveien 9 som viser et underskudd på NOK 13 223. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm
Telefon: 63 89 77 00
E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

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

Verifisert av SIGNICAT 14.03.2024

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 14. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 14.03.2024

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	03/14/2024 13:35:44

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

VEDLEGG



VEDLEGG



Bydel St. Hanshaugen

Oslo

Styret i borettslaget Fredensborgveien 9

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.10.2023
	23/31414 - 4	Silje Mauroy Wennevold	

Mer gatekunst i sentrum - ønsker veiledning i sak

I byrådssak 1001/23 bilfritt byliv: tiltaksplan 2023, vedtatt 19.01.2023, ble det vedtatt å budsjettjustere 1 mill. kr eks. mva. til Kulturetaten for gjennomføring av tiltaket *Mer gatekunst i sentrum*. I fordeling av midler fra avsetning til tiltaket Mer gatekunst i sentrum følger av direktørens vedtak av 28.06.23 fikk Bydel St. Hanshaugen tildelt 800 000 kroner til gjennomføring av prosjekt for å fremme gatekunst og veggmalerier.

Et av tiltakene bydelen søkte om å gjennomføre er et veggmaleri på endevegg til borettslaget Fredensborgveien 9, som vender ut mot Kristparken.
Veggmaleriet er tiltenkt som et bidrag i forbindelse med bydelens oppgradering av Kristparken som er planlagt ferdigstilt i 2024. Bydelen har vært i kontakt med styret i borettslaget som stiller seg positivt til veggmaleri.

Vi ser for oss en utlysning/prosess som følger:
Vi «lyser ut» veggen, hvor vi ber kunstnere sende inn:
- Kunstnerisk CV
- Bilder av 3 utførte arbeider/prosjekter
- Motivasjonsbrev på max 250 ord
- Tilknytning til Bydel St. Hanshaugen vil vektlegges i utvelgelsen, må beskrives i motivasjonsbrev

Bydelen vil sammen med borettslaget ha en prosess med utvelgelse av kunstner og motiv.

Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen
Folkehelse-, kultur- og fritidsseksjonen

Besøksadresse:
Stensberggata 25
Postadresse:
Postboks 6999 St. Olavs plass, 0130
OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Org. nr.: 971179686
oslo.kommune.no

Fredensborgveien 9 står på Byantikvarens gul liste, og er dermed kommunalt listeført.

Bydelen tar derfor kontakt med Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten for råd og veiledning for hvordan vi kan gå frem i en slik prosess.

Svar sendes til postmottak@bsh.oslo.kommune.no og merkes med saksnr. 23/31414.

Vennlig hilsen

Ragnhild Olsen Hvoslef
seksjonssjef

Silje Mauroy Wennevold
fagkonsulent

Mottakere
Byantikvaren
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen
Folkehelse-, kultur- og fritidsseksjonen

Besøksadresse:
Stensberggata 25
Postadresse:
Postboks 6999 St. Olavs plass, 0130
OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Org. nr.: 971179686
oslo.kommune.no



Vedlikeholdsplan for
Borettslaget Fredensborgveien 9

Fredensborgveien 9 A-C, Gnr/Bnr208/207 Oslo

Vedlikeholdsplan 26.01.2024
Revisjon 01 – 26.01.2024

BRL Fredensborgveien 9

Innhold

Oppdragsinformasjon 3
Sammendrag 4
Registreringer og anbefalte tiltak 5
Fotodokumentasjon 10

Oppdragsinformasjon

Oppdragsgiver	Formål
Borettslaget Fredensborgveien 9 A-C v/ Randi Godø	Kartlegging av gårdens vedlikeholdsbehov, og estimerte kostnader knyttet til dette

Deltagere på befaring 16.10.2023			
Organisasjon	**Navn**	**E-post**	**Telefon**
Styret i BRL Norbygata 44 v/styremedlem	Randi Godø	randievgodo@gmail.com	
Utne Prosjekt AS (UP)	Joakim Utne	ju@utneprosjekt.no	41555757
	Øivind Utne	utne@utneprosjekt.no	95110960

Vedlikeholdssrapport og plan for vedlikehold for Norbygata 44, basert på følgende:

- Befaring på stedet 05.01.2024, med vurdering av bygningsmassens tilstand og vedlikeholdsbehov.
- Dokumentasjon mottatt fra BRL:
  - Ettersendt, Liste over utførte bygge- og vedlikeholdsarbeider 2011 – 2023.
- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan for kommende 10-års periode, med prioritet i følgende kategorier:
  - Rød kategori 1-3 år
  - Gul kategori 3-5 år
  - Grønn kategori 5-10 år
- Vedlikeholdsplanens tidsangivelser vil ta utgangspunkt i visuell registrering, hvilke skader som kan oppstå som følge av mangelen, og Sintef Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.
- Vedlikeholdsplanen vil ikke inneholde beskrivelse av bygningsdeler hvor det ikke er behov for tiltak innenfor nærmeste 10-års intervall. Disse delene av bygningsmassen er derfor ikke beskrevet nærmere. Det samme gjelder for det som anses som ordinært løpende vedlikehold og tilsyn.

Vedlegg:
Vedlikeholdsmatrise

Vedlikeholdsplan 26.01.2024
Revisjon 01 – 26.01.2024

BRL Fredensborgveien 9

Sammendrag

Sammendrag

Bygningen er oppført mot slutten av murgårdsperioden, ca 1895, etter tegninger fra arkitekt A. Kjos. Det antas at fundamenteringen er på fjell/fast grunn. Bygget har bærende teglkonstruksjon med pussede fasader. Mot gaten er sokkeletasjen pusset med kvader, og de øvrige etasjene har enkelte utsmykkede vinduer med relieffer, og flere trekninger. I innergården er fasaden kosterappet/slemmet slik at teglsteinskonturene er synlige. Gården har innspent trebjelkelag med stubloft og leire i etasjeskillerne, og tradisjonell plassbygget takkonstruksjon i tre, med bærende sperre- og åstak. (Ingen opplysninger om gården er funnet i Oslo kommunes saksinnsyn).

BRL har fremlagt en kortfattet oversikt over utførte bygge- og vedlikeholdsarbeider gjennom de siste 10-12 år, og bygningsmassen fremstår som normalt vedlikeholdt, men med noe vedlikeholdsetterslep. Spesielt gjelder dette for deler av fasadene.

UP har ikke mottatt brannkonsept for Fredensborgveien 9. Dersom dette ikke forefinnes i oppdatert form anbefales det derfor at det gjennomføres en brannteknisk gjennomgang av gården, med formål om utarbeidelse av brannkonsept.

Det fremgår av mottatte vedlikeholdsoversikt at ny brannsentral ble installert i 2021, men det foreligger ingen opplysninger om at brannvarslingsanlegget for øvrig er kontrollert. Det anbefales derfor at det gjennomføres en helhetlig kontroll av det brannetekniske varslingsanlegget i gården.

Det fremkommer ikke av mottatt dokumentasjon om kravet til rutiner for kontroll av det elektriske anlegget er ivaretatt. Jmfr. «Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)» (Internkontrollforskriften av 1992.) Det anbefales derfor at det gjennomføres en helhetlig kontroll av det elektriske anlegget i gården.

Basert på gårdens alder, observasjoner ved befaring, samt informasjon om fuktproblematikk i kjellerleilighet, anbefales det på sikt (neste 10-års periode) å gjennomføre fuktsikringstiltak mot grunnen, og utbedring av drenering.

Utne Prosjekt anbefaler rehabilitering av nederste del av gatefasaden, samt vask og overflatebehandling av gavlveggen mot syd. Ved eventuelt engasjement av fasadeentreprenør, bør også overdekninger i bakgården undersøkes ytterligere. Dette kan utføres med lift, men det må påregnes stillas dersom det skal utføres tiltak.

Videre er det foreslått en del skadeforebyggende tiltak, samt sikring av vinduer i trapperom. Dette bør gjennomføres for å redusere fremtidig bygningsmessig skadeomfang i gården, og ivareta gårdeiers (styrets) ansvar for sikkerheten i bygget.

Registreringer og anbefalte tiltak

Viktigste registreringer fra befaring

1. Drenering

Utne Prosjekt har fått opplyst at dreneringen mot Kristparken ble montert/skiftet ut i 2016, og at den ble utbedret i 2023 som følge av fuktskade i en kjellerleilighet. Den øvrige dreneringen antas å være av eldre årgang.

Ut fra normale levetidsbetraktninger har drenering en levetid på ca. 50 år +/- 10 år. Trolig har denne derfor utlevd sin forventede levetid.

Kjellerarealene fremstår som relativt tørre, men det registreres noe fukt- og saltutslag på enkelte yttervegger. I all hovedsak fremstår innemiljøet i kjellerne som godt og Utne Prosjekt anser det derfor ikke som nødvendig å skifte dreneringen i kommende 10 års periode. Det anbefales likevel å holde eventuelle endringer av fuktforholdene under oppsikt, fordi økt fuktighet medfører økt risiko for mugg- og soppvekst. (Bilde 01 - 02)

Når det gjelder vedlikehold av drensledninger i grunnen, anbefaler Utne Prosjekt at det foretas kamerainspeksjon og spyling av drensledninger med jevne intervaller, ca. hvert femte år.

Anbefalt tiltak

Det anbefales kamerainspeksjon og spyling av av drensledninger, samt kontroll av drenskummener i løpet av kommende 5 års periode.

Etablering av tilfredsstillende dreneringssystem omfylt med drenerende masser og fiberduk, inkl. etablering drenskummer/sandfangskummer, planlegges for neste 10-års periode.

Må utføres i sammenheng med tiltak knyttet til grunnmur.

2. Grunnmur

Utne Prosjekt har ikke gjort særskilte undersøkelser vedrørende grunnforholdene for bygningen. Det er betonggulv på grunn i kjelleren, og bygningen er trolig fundamentert på fjell. Det er ikke registrert tegn som tyder på svikt i byggets grunnmur eller fundamenter.

Anbefalt tiltak

Kontroll av byggets fundamentering i sammenheng med oppgraving, og montering av fuktsikring mot grunnmur. Tiltaket anbefales planlagt i løpet av kommende 5-10 år, med utførelse neste 10-årsperiode, i sammenheng med tiltak knyttet til drenering av grunnmur.

Eksisterende masser ved grunnmur graves opp til under gulvnivå i kjeller, og påføres utvendig vanntett slemming. Deretter monteres utvendig knasteplast/grunnmursplate. Plasten monteres slik at det etableres et fall i bunn, vekk fra bygningskroppen. Det monteres isolasjon på grunnmur, og drensledning med fall som overfylles med drenerende masser. Disse monteres også med fall bort fra bygningskroppen.

Felt mot gate der det er etablert glassbyggerstein i betongplater anbefales skiftet ut med en mer hensiktsmessig, og varig løsning. (Foto 01-02).

Arbeidene utføres så langt det er mulig etter anvisninger i Sintef Byggforsk sitt detaljblad «514.221 Fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen».

Vedlikeholdsplan 26.01.2024
Revisjon 01 – 26.01.2024

BRL Fredensborgveien 9

Viktigste registreringer fra befaring

3. Bærende vegger og tak

Bygningen er oppført i bærende teglkonstruksjon med pussede fasader. Innspent trebjelkelag, trolig med stubloft og leire i etasjeskillerne, og tradisjonell plassbygget takkonstruksjon i tre, med bærende sperre- og åstak. Iht. opplysninger fra styret ble taket lagt om i 2022.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert tegn til svikt i bygningens bæresystemer.

Ingen tiltak vurdert nødvendig.

4. Kjeller innvendig

Kjellerarealene fremstår som relativt tørre, men det registreres noe fukt- og saltutslag på enkelte yttervegger. Bodvegger og annet treverk er i hovedsak byttet ut med galvaniserte nettingvegger, og det samme bør gjøres med gjenværende skillevegger/dører i treverk, for å sikre best mulig luftsirkulasjon. (Bilde 03-06)

I all hovedsak fremstår innemiljøet i kjellerne som godt og Utne Prosjekt anser det derfor ikke som nødvendig med særskilte tiltak i kommende 10 års periode. Det anbefales likevel å holde eventuelle endringer av fuktforholdene under oppsikt, fordi økt fuktighet medfører økt risiko for mugg- og soppvekst.

Anbefalte tiltak

Kontroll og evt. rehabilitering av ventiler for luftgjennomstrømning, vask av svertesopp, fjerning av organisk materiale, og lokal utbedring av murpuss. Etter utførte reparasjoner overflatebehandles veggene med diffusjonsåpen maling.

Det bør etableres et felles regelverk for lagring i kjellerbodene, hvor det fokuseres på gode rutiner for oppbevaring av eiendeler. Det anbefales bruk av plastpaller eller innretninger av annen type ikke-organisk materiale, som sikrer avstand og lufting under og bak oppbevaringsplasser for eiendeler. Det fraråde oppbevaring av organisk materiale, slik som fyringsved, trevirke papp og tekstiler. Dette er materialer som på svært kort tid kan føre til mugg og sopp som kan spre seg til bygningsmassen.

5. Fasader

Fasaden er bygget med teglsteinskonstruksjon og pussede fasader. Mot gaten er sokkeletasjen pusset med kvader, og de øvrige etasjene har utsmykkede vinduer med relieffer ved hjørnet av bygården, og flere trekninger. I innergården er fasaden kosterappet/slemmet slik at teglsteinskonturene er synlige. Fasaden mot gate har enkelte setningsskader og en del «bom» (manglende vedheft til underlaget), i tillegg er det sprekkdannelser knyttet til vindusåpninger, sålebenker (under vinduer) og trekninger i lengderetningen av fasaden.

Nedre del av vegg og sokkelen ned mot bakkeplan har avflassende maling og forvitret puss, og dette er indikasjoner på bruk av diffusjonstett maling, trolig antigrafitti behandling. (Foto 07-10)

Fasadene i bakgården preges av midlertidige tiltak, med en mørtelsammensetning som med stor sannsynlighet ikke er kompatibel med opprinnelig mørteltype. Hovedsakelig er det utført tiltak ved overdekninger som antas å være skadet grunnet korrosjon og/eller fukt med påfølgende frostskader. (Foto 11-12)

Gavl mot sør (Kristparken) er kosterappet med et tynt pusslag, og er i relativt god stand. Overflatebehandlingen er imidlertid slitt, og det er behov for generell vask slik at gatestøv, skitt og alger blir fjernet. Sokkelen på denne veggen har samme tilstand som på gatefasaden. (Foto 13-15)

Viktigste registreringer fra befaring

Anbefalt tiltak

Med utgangspunkt i alder og tilstand på gatefasaden er UPs anbefaling at denne bør rehabiliteres i sammenheng med overflatebehandling av vinduer. Samtidig utførelse vil også gi en synergieffekt med tanke på rigg/drift og stillaskostnader.

Sintef Byggdetaljblad 742.864 Fasadepuss - Skader og utbedringsalternativer, beskriver følgende:

«Hvis forundersøkelser avdekker at arealet med løs puss utgjør mer enn 25–30 % av samlet veggflate, eller hvis bompartiene øker i størrelse ved borthogging av løs puss, vil det som regel være riktig med full ompussing.»

Det er umulig å anslå omfanget av løs puss og bom, basert på en visuell befaring, men det kan antas at fasaden mot gaten ligger i et grenseland opp mot eller over det som beskrives av Sintef ovenfor, og at det derfor kan være snakk om en full fasaderehabilitering. Arbeidene utføres så langt som mulig etter anvisninger i «Sintef Byggdetaljblad 742.864 Fasadepuss - Skader og utbedringsalternativer».

Fasaden mot vest bør vaskes ren for gatestøv, skitt og alger, og deretter overflatebehandles på nytt med diffusjonsåpen maling. Dette innebærer at opprinnelig maling må fjernes. Dette kan utføres mekanisk eller kjemisk. Hovedsakelig foretrekkes en kjemisk malingsfjerning da dette medfører redusert støy, og redusert risiko for skader på omkringliggende bygningsdeler. Sokkelen behandles på samme måte som sokkelen på gatefasaden, med malingsfjerning og nedhugging av løs puss.

Deretter påføres ny puss der dette er nødvendig, og sluttbehandling med diffusjonsåpen maling. Som nevnt over kan det også være fordelaktig med en samtidig rehabilitering av fasaden i innergården. Ved slike tiltak er det viktig at det benyttes egnet mørteltype. Basert på visuell befaring og byggeår, er det stor sannsynlighet for at fasaden opprinnelig er av en kalkbasert mørteltype. For å redusere risiko for senskader er det da viktig at det benyttes en tilsvarende mørteltype.

6. Vinduer

Vinduene fremstår som med varierende vedlikeholdsbehov. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige råteskader, eller andre type alvorlige skader, men en del av vinduene (særlig i bakgård) har et umiddelbart behov for overflatebehandling.

Basert på Sintef Byggdetaljblad 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", tilsier vinduenes alder (trapperom registrert 1987) at der modne for utskiftning. Ved befaring har det imidlertid ikke blitt avdekket råte el.l. og det vurderes derfor at de har relativt lang restlevetid dersom de overflatebehandles jevnlig. (Foto 16-17)

Ved befaring i trapperom ble det registrert at vinduenes brystningshøyde er svært lav. Enkelte steder ned mot 30 cm. Det bør monteres rekkverk foran vinduer med denne type lave brystningshøyder. (Foto 18-19)

Videre ble det målt lysåpning mellom karm og vindusramme på 12-13 cm. Maksimal avstand ved bruk av barnesikring i låst åpen stilling skal ikke overstige 10 cm. Det bør i denne sammenheng vurderes om monterte barnesikringer tilfredsstiller dagens krav. (Foto 20-21)

Anbefalt tiltak

Overflatebehandling av vinduer iht. Sintef Byggforvaltning 733.301 "Vedlikehold av vinduer og ytterdører". Samlet antall gate- og bakgårdsfasade ca 140 stk. Utførelse og kostnad kan fordeles over flere sesonger.

Kontroll av brystningshøyder og avstander mellom karm og ramme på vinduer i trapperom. Nødvendige tiltak, bl.a. montering av rekkverk og utskifting av barnesikringer må vurderes.

Vedlikeholdsplan 26.01.2024
Revisjon 01 – 26.01.2024

BRL Fredensborgveien 9

Viktigste registreringer fra befaring

7. Smijernsport

Vernerverdig port mot gate i smijern med dørlukker og automatikk. Porten går tregt og fungerer dårlig, særlig ved lave temperauturer. Automatisk lukke- og åpningsfunksjon bør opprettholdes som en del av gårdens skallsikring mot offentlig rom. (Foto 22)

Anbefalt tiltak

Det bør inngås service- og vedlikeholdsavtale med sertifisert leverandør av portservicetjenester, som kan anbefale egnet automatikk og dimensjonert bestykning tilpasset portens type, størrelse og vekt.

8. Ventiler og taknedløp

Ved befaring ble det registrert ventilgjennomføring i yttervegg (bakgård) med betydelig isdannelse i underkant. Dette indikerer høyt fuktinnhold i luften som føres ut gjennom ventilen, noe som på sikt kan føre til fuktskader og frostspengning i teglkonstruksjonen. (Foto 23)

Det ble observert taknedløp i bakgård som var tilkoblet innebygd avløpsrør gjennom yttervegg. I underkant av taknedløpet er det klare tegn på lekkasje/oppfuktning av ytterveggen. Ved tilstopping av avløpsrør, helt eller delvis, vil vann kunne trenge ut i ytterveggen og påføre denne varige skader, både over og under terreng. (Foto 24)

Drenering fra felles innskåret takaltan (takterrasse), har dimensjonering og en utførelse som kan legge til rette for tilstopping av rør og mulig utilsiktet utstrømming av vann. Erfaringsmessig er denne type løsninger for drenering av overflatevann årsak til lekkasjer og påfølgende bygningsskader i underliggende konstruksjoner. (Foto 25)

Anbefalte tiltak

Feilsøking og kartlegging av sikker årsak.

Montering av beslag med tilstrekkelig dryppnese under ventil, slik at vann ledes ut fra vegg.

Kontroll av alle taknedløp og kartlegging av omfang. Vurdere behov for kamera-inspeksjon av overvannssytem. Sikre at tilslutninger mellom taknedløp og avløpsrør er tilfredsstillende utført.

Kartlegge og utbedre evt. skader i puss og telgkonstruksjon.

Kontroll av hvordan overflatevann dreneres fra inntrukne takaltaner (felles og private). Vurdere behov for oppgradering av rørdimensjoner og tilslutning til nedløpssystem.

9. Trapp oppgang C

Bod under trapp i oppgang C er ikke ventilert, og klima og luftfuktighet i dette rommet er skadelig for omkringliggende bygningsmasse. Det er tilløp til mugg og soppvekst, og klare indikasjoner på råte i organsk materiale i boden. Boden er muligens etablert som et alternativt brannskille mot trappens underside. (Foto 26-27)

Anbefalt tiltak

UP anbefaler at den rives, og erstattes med tilfredsstillende brannskillebegrensende bygningsdel direkte på undersiden av trappen. Nødvendig utbedring av skadet bygningsmasse utføres, og tilfredsstillende branntetting etableres.

Utne Prosjekt kan evt. bistå med valg av egnet rådgivende konsulent.

Viktigste registreringer fra befaring
10. Sanitæranlegg Styret i BRL opplyser at det ble utført "rørfornying" (innvendig strømping av avløpsstammer og bunnledninger) i hele gården i 2018 - 2019. Antatt levetid 25-50 år ref. "Utbedring av avløpsrør - Relining – et alternativ til utskifting" (Pål Harstad og Karolina Stråby - 2017). **Anbefalte tiltak** Ingen tiltak vurdert nødvendige. **11. Elkraft, kontroll av elektriske anlegg** Det ble ved befaringen observert forhold ved det elektriske anlegget som indikerer tilløp til brannfarlige situasjoner, og avvik fra gjeldende tekniske forskrift (NEK 400 m.fl.). (Foto 28-29) Anleggets generelle tilstand fremstår ikke som tilfredsstillende i de befarte områdene. Det anbefales at styret kontakter sertifisert personell for en helhetlig gjennomgang av gårdens El-anlegg. (Foto 30-31) Det fremkommer ikke av mottatt dokumentasjon om kravet til rutiner for kontroll av det elektriske anlegget er ivaretatt. Jmfr. «Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)» (Internkontrollforskriften av 1992). **Anbefalt tiltak** Internkontrollforskriften av 1992 pålegger alle virksomheter som har et organisasjonsnummer å ha rutiner for kontroll av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor å foreta en gjennomgang av borettslagets elektriske anlegg, med tilhørende revisjon av lovpålagt internkontrollsystem. En slik kontroll gjennomføres av seritfisert El-takstmann, og det utføres bl.a. termografering og kontroll av elektrotekniske installasjoner, slik at behov for vedlikehold av anlegget blir kartlagt. I tillegg revideres IK-systemet, slik at rutiner for systematisk kontroll blir etablert og dokumentert. Enkelte forsikringsselskap reduserer årlig premie (15-20%), dersom slik kontroll gjennomføres jevnlig. Utne Prosjekt kan evt. bistå med valg av egnet rådgivende konsulent. **12. Brannalarmanlegg** Det opplyses fra styret at ny brannsentral ble montert i 2021, men det fremkommer ikke av mottatt dokumentasjon om det er etablert rutiner for jevnlig kontroll av gårdens brannalarmanlegg. Observasjoner fra befaringen indikerer imidlertid at anleggets driftssituasjon ikke er optimal. (Foto 32-33) **Anbefalt tiltak** Det er gårdeiers (styrets) ansvar å påse at gårdens alarmanlegg fungerer som etter hensikten. Det anbefales derfor at BRL fredensborgveien 9 inngår avtale med anerkjent og sertifisert kontrollør av denne type installasjoner, slik at anleggets status og funksjon til enhver tid er kjent og ivaretatt. Utne Prosjekt kan evt. bistå med valg av egnet rådgivende konsulent.

Vedlikeholdsplan 26.01.2024
Revisjon 01 – 26.01.2024

BRL Fredensborgveien 9

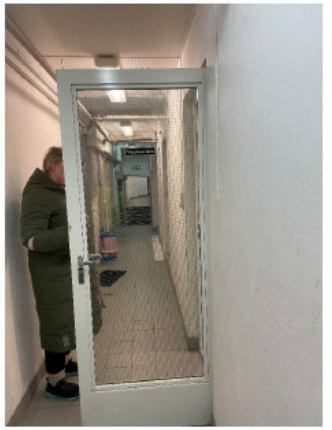
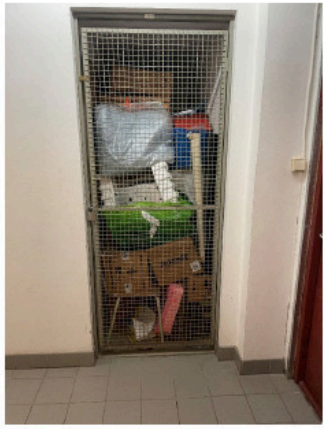
Fotodokumentasjon

Bilder fra befaring **16.10.2023**		
Nr	**Observasjon/registrering**	**Beskrivelse**
01		Felt mot gate der det er etablert glassbyggerstein i betongplater anbefales skiftet ut med en mer hensiktsmessig, og varig løsning.
02		Felt mot gate der det er etablert glassbyggerstein i betongplater anbefales skiftet ut med en mer hensiktsmessig, og varig løsning.

Bilder fra befaring 16.10.2023		
03		Kjellerarealene fremstår som relativt tørre, men det registreres noe fukt- og saltutslag på enkelte yttervegger.
04		Kjellerarealene fremstår som relativt tørre, men det registreres noe fukt- og saltutslag på enkelte yttervegger.

Vedlikeholdsplan 26.01.2024
Revisjon 01 – 26.01.2024

BRL Fredensborgveien 9

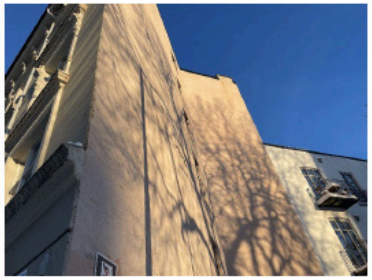
Bilder fra befaring 16.10.2023		
05		I all hovedsak fremstår innemiljøet i kjellerne som godt.
06		Bodvegger og annet treverk er i hovedsak byttet ut med galvaniserte nettingvegger.

Bilder fra befaring 16.10.2023		
07		Mot gaten er sokkeletasjen pusset med kvaderpuss
08		Fasaden mot gate har enkelte setningsskader og en del «bom» (manglende vedheft til underlaget)

Vedlikeholdsplan 26.01.2024
Revisjon 01 – 26.01.2024

BRL Fredensborgveien 9

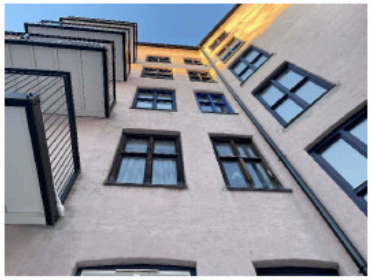
Bilder fra befaring 16.10.2023		
09		Nedre del av vegg og sokkelen ned mot bakkeplan har avflassende maling og forvitret puss.
10		Avflassende maling og forvitret puss er ofte indikasjoner på bruk av diffusjonstett maling, trolig antigrafitti behandling.

Bilder fra befaring 16.10.2023		
11		Fasadene i bakgården preges av midlertidige tiltak, med en mørtelsammensetning som med stor sannsynlighet ikke er kompatibel med opprinnelig mørteltype.
12		Hovedsakelig er det utført tiltak ved overdekninger som antas å være skadet grunnet korrosjon og/eller fukt med påfølgende frostskader.
13		Gavl mot sør (Kristparken) er kosterappet med et tynt pusslag, og er i relativt god stand.

Vedlikeholdsplan 26.01.2024
Revisjon 01 – 26.01.2024

BRL Fredensborgveien 9

Bilder fra befaring 16.10.2023		
14		Overflatebehandlingen er imidlertid slitt, og det er behov for generell vask slik at gatestøv, skitt og alger blir fjernet.
15		Sokkelen på denne veggen har samme tilstand som på gatefasaden.
16		Vinduene fremstår som med varierende vedlikeholdsbehov.

Bilder fra befaring 16.10.2023		
17		Det ble ved befaringen ikke registrert synlige råteskader, eller andre type alvorlige skader. Men en del av vinduene (særlig i bakgård) har et umiddelbart behov for overflatebehandling.
18		Vinduer i trapperom har svært lave brystninger.

Vedlikeholdsplan 26.01.2024
Revisjon 01 – 26.01.2024

BRL Fredensborgveien 9

Bilder fra befaring 16.10.2023		
19		Enkelte steder var brystningshøyden ned mot 30 cm. Her bør det monteres rekkverk foran vindusåpningene.

Bilder fra befaring **16.10.2023**		
20		Videre ble det målt lysåpning mellom karm og vindusramme på 12-13 cm. Maksimal avstand ved bruk av barnesikring i låst åpen stilling skal ikke overstige 10 cm.
21		Det bør vurderes om monterte barnesikringer tilfredsstiller dagens krav.

Vedlikeholdsplan 26.01.2024
Revisjon 01 – 26.01.2024

BRL Fredensborgveien 9

Bilder fra befaring **16.10.2023**		
22		Vernerverdig port mot gate i smijern med dørlukker og automatikk. Porten går tregt og fungerer dårlig, særlig ved lave temperauturer.
23		Ventilgjennomføring i yttervegg med betydelig isdannelse i underkant.

Bilder fra befaring **16.10.2023**		
24		Det ble observert taknedløp i bakgård med kare tegn på lekkasje/oppfuktning av ytterveggen.
25		Drenering fra felles innskåret takaltan har dimensjonering og utførelse som kan legge til rette for tilstopping av rør, og mulig utilsiktet utstrømming av vann.

Vedlikeholdsplan 26.01.2024
Revisjon 01 – 26.01.2024

BRL Fredensborgveien 9

Bilder fra befaring **16.10.2023**		
26		Bod under trapp i oppgang C er ikke ventilert, og klima og luftfuktighet i dette rommet er skadelig for omkringliggende bygningsmasse.
27		Det er tilløp til mugg og soppvekst, og klare indikasjoner på råte i organsk materiale i boden

Bilder fra befaring 16.10.2023		
28		Det ble ved befaringen observert spor etter branntilløp i elektriske installasjoner i kjeller.
29		Tegn til branntilløp i elektriske installasjoner i kjeller.
30		Anleggets generelle tilstand fremstår ikke som tilfredsstillende i de befarte områdene. Det anbefales at styret kontakter sertifisert personell for en helhetlig gjennomgang av gårdens El-anlegg.

Vedlikeholdsplan 26.01.2024
Revisjon 01 – 26.01.2024

BRL Fredensborgveien 9

Bilder fra befaring 16.10.2023		
31		Det fremkommer ikke av mottatt dokumentasjon om kravet til rutiner for kontroll av det elektriske anlegget er ivaretatt.
32		Det opplyses fra styret at ny brannsentral ble montert i 2021.

Bilder fra befaring 16.10.2023		
33		Observasjoner fra befaringen indikerer at anleggets driftssituasjon ikke er optimal.

Fredensborgveien 9 - Visuelle observasjoner og forslag til tiltak, januar 2024

Bygningsdel iht. NS 3451 Bygningsdels-tabellen	Materiale/ konstruksjon	Status og tiltak	1-3 år	3-5 år	5-10 år	Anbefalte tiltak/ Kostnadsestimat (2024 eks. mva.)
217 Drenering	Drensledninger	**Status:** Utne Prosjekt har fått opplyst at dreneringen mot Kristparken ble montert/skiftet ut i 2016, og at den ble utbedret i 2023 som følge av fuktskade i en kjellerleilighet. Den øvrige dreneringen antas å være av eldre årgang. Ut fra normale levetidsbetraktninger har drenering en levetid på ca. 50 år +/- 10 år. Trolig har denne derfor utlevd sin forventede levetid. Kjellerarealene fremstår som relativt tørre, men det registreres noe fukt- og saltutslag på enkelte yttervegger. I all hovedsak fremstår innemiljøet i kjellerne som godt og Utne Prosjekt anser det derfor ikke som nødvendig å skifte dreneringen i kommende 10 års periode. Det anbefales likevel å holde eventuelle endringer av fuktforholdene under oppsikt, fordi økt fuktighet medfører økt risiko for mugg- og soppvekst. Når det gjelder vedlikehold av drensledninger i grunnen, anbefaler Utne Prosjekt at det foretas kamerainspeksjon og spyling av drensledninger med jevne intervaller, ca. hvert femte år. **Tiltak:** Det anbefales kamerainspeksjon og spyling av av drensledninger, samt kontroll av drenskummener i løpet av kommende 5 års periode. Etablering av tilfredsstillende dreneringssystem omfylt med drenerende masser og fiberduk, inkl. etablering drenskummer/sandfangskummer, planlegges for neste 10-års periode. Må utføres i sammenheng med tiltak knyttet til grunnmur.		x	x	Må ses i sammen-heng med grunnmur

Signatur Utne Prosjekt AS:

Øivind Utne
26.01.2024

Bygningsdel iht. NS 3451 Bygningsdels-tabellen	Materiale/ konstruksjon	Status og tiltak	1-3 år	3-5 år	5-10 år	Anbefalte tiltak/ Kostnadsestimat (2024 eks. mva.)
21 Grunn og fundamenter	Grunnmur m.m.	**Status:** Utne Prosjekt har ikke gjort særskilte undersøkelser vedrørende grunnforholdene for bygningen. Det er betonggulv på grunn i kjelleren, og bygningen er trolig fundamentert på fjell. Det er ikke registrert tegn som tyder på svikt i byggets grunnmur eller fundamenter. **Tiltak:** Kontroll av byggets fundamentering i sammenheng med oppgraving, og montering av fuktsikring mot grunnmur.Tiltaket anbefales planlagt i løpet av kommende 5-10 år, med utførelse neste 10-årsperiode, i sammenheng med tiltak knyttet til drenering av grunnmur. Eksisterende masser ved grunnmur graves opp til under gulvnivå i kjeller, og påføres utvendig vanntett slemming. Deretter monteres utvendig knasteplast/grunnmursplate. Plasten monteres slik at det etableres et fall i bunn, vekk fra bygningskroppen. Det monteres isolasjon på grunnmur, og drensledning med fall som overfylles med drenerende masser. Disse monteres også med fall bort fra bygningskroppen. Felt mot gate der det er etablert glassbyggerstein i betongplater anbefales skiftet ut med en mer hensiktsmessig, og varig løsning. Arbeidene utføres så langt det er mulig etter anvisninger i Sintef Byggforsk sitt detaljblad «514.221 Fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen» Kostnadsestimatet er basert på samlet utførelse drenering og grunnmur. Det er lagt til grunn at vegg mot Fredensborgveien, langs gavl mot syd, og i bakgård utføres under ett.			x	kr 1 500 000
22 Bæresystemer	Bærende vegger og tak	**Status:** Bygningen er oppført i bærende teglkonstruksjon med pussede fasader. Innspent trebjelkelag, trolig med stubloft og leire i etasjeskillerne, og tradisjonell plassbygget takkonstruksjon i tre, med bærende sperre- og åstak. Iht. opplysninger fra styret ble taket lagt om i 2022. **Tiltak:** Det er ikke registrert tegn til svikt i bygningens bæresystemer. Ingen tiltak vurdert nødvendig.				

Bygningsdel iht. NS 3451 Bygningsdels-tabellen	Materiale/ konstruksjon	Status og tiltak	1-3 år	3-5 år	5-10 år	Anbefalte tiltak/ Kostnadsestimat (2024 eks. mva.)
23 Vegger mot terreng/ kjellervegger	Kjeller innvendig	**Status:** Kjellerarealene fremstår som relativt tørre, men det registreres noe fukt- og saltutslag på enkelte yttervegger. Bodvegger og annet treverk er i hovedsak byttet ut med galvaniserte nettingvegger, og det samme bør gjøres med gjenværende skillevegger/dører i treverk, for å sikre best mulig luftsirkulasjon. I all hovedsak fremstår innemiljøet i kjellerne som godt og Utne Prosjekt anser det derfor ikke som nødvendig med særskilte tiltak i kommende 10 års periode. Det anbefales likevel å holde eventuelle endringer av fuktforholdene under oppsikt, fordi økt fuktighet medfører økt risiko for mugg- og soppvekst. **Tiltak:** Kontroll og evt. rehabilitering av ventiler for luftgjennomstrømning, vask av svertesopp, fjerning av organisk materiale, og lokal utbedring av murpuss. Etter utførte reparasjoner overflatebehandles veggene med diffusjonsåpen maling. Det bør etableres et felles regelverk for lagring i kjellerbodene, hvor det fokuseres på gode rutiner for oppbevaring av eiendeler. Det anbefales bruk av plastpaller eller innretninger av annen type ikke-organisk materiale, som sikrer avstand og luftning under og bak oppbevaringsplasser for eiendeler. Det frarådes oppbevaring av organisk materiale, slik som fyringsved, trevirke papp og tekstiler. Dette er materialer som på svært kort tid kan føre til mugg og sopp som kan spre seg til bygningsmassen.	x	x		kr 45 000
23 Yttervegger	Pusset teglsteinsvegger	**Status:** Fasaden er bygget med teglsteinskonstruksjon og pussede fasader. Mot gaten er sokkeletasjen pusset med kvader, og de øvrige etasjene har utsmykkede vinduer med relieffer ved hjørnet av bygården, og flere trekninger. I innergården er fasaden kosterappet/slemmet slik at teglsteinskonturene er synlige.Fasaden mot gate har enkelte setningsskader og en del «bom» (manglende vedheft til underlaget), i tillegg er det sprekkdannelser knyttet til vindusåpninger, såkebenker (under vinduer) og trekninger i lengderetningen av fasaden. Nedre del av vegg og sokkelen ned mot bakkeplan har avflassende maling og forvitret puss, og dette er indikasjoner på bruk av diffusjonstett maling, trolig antigrafitti behandling. Fasadene i bakgården preges av midlertidige tiltak, med en mørtelsammensetning som med stor sannsynlighet ikke er kompatibel med opprinnelig mørteltype. Hovedsakelig er det utført tiltak ved overdekninger som antas å være skadet grunnet korrosjon og/eller fukt med påfølgende frostskader. Gavl mot sør (Kristparken) er kosterappet med et tynt pusslag, og er i relativt god stand. Overflatebehandlingen er imidlertid slitt, og det er behov for generell vask slik at gatestøv, skitt og alger blir fjernet. Sokkelen på denne veggen har samme tilstand som på gatefasaden.				

Bygningsdel iht. NS 3451 Bygningsdels-tabellen	Materiale/ konstruksjon	Status og tiltak	1-3 år	3-5 år	5-10 år	Anbefalte tiltak/ Kostnadsestimat (2024 eks. mva.)
		Tiltak: Med utgangspunkt i alder og tilstand på gatefasaden er UPs anbefaling at denne bør rehabiliteres i sammenheng med overflatebehandling av vinduer. Samtidig utførelse vil også gi en synergieffekt med tanke på rigg/drift og stillaskostnader. Sintef Byggdetaljblad 742.864 Fasadepuss - Skader og utbedringsalternativer, beskriver følgende: Hvis forundersøkelser avdekker at arealet med løs puss utgjør mer enn 25–30 % av samlet veggflate, eller hvis bompartiene øker i størrelse ved borthogging av løs puss, vil det som regel være riktig med full ompussing.» Det er umulig å anslå omfanget av løs puss og bom, basert på en visuell befaring, men det kan antas at fasaden mot gaten ligger i et grenseland opp mot eller over det som beskrives av Sintef ovenfor, og at det derfor kan være snakk om en full fasaderehabilitering. Arbeidene utføres så langt som mulig etter anvisninger i «Sintef Byggdetaljblad 742.864 Fasadepuss - Skader og utbedringsalternativer» Fasaden mot vest bør vaskes ren for gatestøv, skitt og alger, og deretter overflatebehandles på nytt med diffusjonsåpen maling. Dette innebærer at opprinnelig maling må fjernes. Dette kan utføres mekanisk eller kjemisk. Hovedsakelig foretrekkes en kjemisk malingsfjerning da dette medfører redusert støy, og redusert risiko for skader på omkringliggende bygningsdeler. Sokkelen behandles på samme måte som sokkelen på gatefasaden, med malingsfjerning og nedhugging av løs puss. Deretter påføres ny puss der dette er nødvendig, og sluttbehandling med diffusjonsåpen maling. Som nevnt over kan det også være fordelaktig med en samtidig rehabilitering av fasaden i innergården. Ved slike tiltak er det viktig at det benyttes egnet mørteltype. Basert på visuell befaring og byggeår, er det stor sannsynlighet for at fasaden opprinnelig er av en kalkbasert mørteltype. For å redusere risiko for senskader er det da viktig at det benyttes en tilsvarende mørteltype.		X		kr 5 500 000

Bygningsdel iht. NS 3451 Bygningsdels-tabellen	Materiale/ konstruksjon	Status og tiltak	1-3 år	3-5 år	5-10 år	Anbefalte tiltak/ Kostnadsestimat (2024 eks. mva.)
234 Vinduer	Trevinduer	**Status:** Vinduene fremstår som med varierende vedlikeholdsbehov. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige råteskader, eller andre type alvorlige skader, men en del av vinduene (særlig i bakgård) har et umiddelbart behov for overflatebehandling. Basert på Sintef Byggdetaljblad 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", tilsier vinduenes alder (trapperom registrert 1987) at der modne for utskiftning. Ved befaring har det imidlertid ikke blitt avdekket råte el.l. og det vurderes derfor at de har relativt lang restlevetid dersom de overflatebehandles jevnlig. Ved befaring i trapperom ble det registrert at vinduenes brystningshøyde er svært lav. Enkelte steder ned mot 30 cm. Det bør monteres rekkverk foran vinduer med denne type lave brystningshøyder. Videre ble det målt lysåpning mellom karm og vindusramme på 12-13 cm. Maksimal avstand ved bruk av barnesikring i låst åpen stilling skal ikke overstige 10 cm. Det bør i denne sammenheng vurderes om monterte barnesikringer tilfredsstiller dagens krav. **Tiltak:** Overflatebehandling av vinduer iht. Sintef Byggforvaltning 733.301 "Vedlikehold av vinduer og ytterdører". Samlet antall gate- og bakgårdsfasade ca 140 stk. Stillaskostnad inkludert. Utførelse og kostnad kan fordeles over flere sesonger. Kontroll av brystningshøyder og avstander mellom karm og ramme på vinduer i trapperom. Nødvendige tiltak, bl.a. montering av rekkverk og utskifting av barnesikringer må vurderes.	X			kr 1 500 000
234 Port	Smijernsport	**Status:** Vernerverdig port mot gate i smijern med dørlukker og automatikk. Porten går tregt og fungerer dårlig, særlig ved lave temperaturer. Automatisk lukke- og åpningsfunksjon bør opprettholdes som en del av gårdens skallsikring mot offentlig rom. **Tiltak:** Det bør inngås service- og vedlikeholdsavtale med sertifisert leverandør av portservicetjenester, som kan anbefale egnet automatikk og dimensjonert bestykning tilpasset portens type, størrelse og vekt.	X			kr 50 000

Bygningsdel iht. NS 3451 Bygningsdels-tabellen	Materiale/ konstruksjon	Status og tiltak	1-3 år	3-5 år	5-10 år	Anbefalte tiltak/ Kostnadsestimat (2024 eks. mva.)
238 / 265 Utstyr på fasade, nedløp m.m.	Ventiler og Taknedløp	**Status:** Ved befaring ble det registrert ventilgjennomføring i yttervegg (bakgård) hvd betydelig isdannelse i underkant. Dette indikerer høyt fuktinnhold i luften som føres ut gjennom ventilen, noe som på sikt kan føre til fuktskader og frostspengning i teglkonstruksjonen. Det ble observert taknedløp i bakgård som var tilkoblet innebygd avløpsrør gjennom yttervegg. I underkant av taknedløpet er det klare tegn på lekkasje/oppfuktning av ytterveggen. Ved tilstopping av avløpsrør, helt eller delvis, vil vann kunne trenge ut i ytterveggen og påføre denne varige skader, både over og under terreng. Drenering fra felles innskåret takaltan (takterrasse), har dimensjonering og en utførelse som kan legge til rette for tilstopping av rør og mulig utilsiktet utstrømming av vann. Erfaringsmessig er denne type løsninger for drenering av overflatevann årsak til lekkasjer og påfølgende bygningsskader i underliggende konstruksjoner. **Tiltak:** Feilsøking og kartlegging av sikker årsak. Montering av beslag med tilstrekkelig dryppnese under ventil, slik at vann ledes ut fra vegg. Kontroll av alle taknedløp og kartlegging av lekkasjeomfang. Vurdere behov for kamera-inspeksjon av overvannssytem. Sikre at tilslutninger mellom taknedløp og avløpsrør er tilfredsstillende utført. Kartlegge og utbedre evt. skader i puss og telgkonstruksjon. Kontroll av hvordan overflatevann dreneres fra inntrukne takaltaner (felles og private). Vurdere behov for oppgradering av rørdimensjoner og tilslutning til nedløpssystem.	x			kr 55 000
281 Innvendige trapper	Trapp oppgang C	**Status:** Bod under trapp i oppgang C er ikke ventilert, og klima og luftfuktighet i dette rommet er skadelig for omkringliggende bygningsmasse. Det er tilløp til mugg og soppvekst, og klare indikasjoner på råte i organsk materiale i boden. Boden er muligens etablert som et alternativt brannskille mot trappens underside. **Tiltak:** UP anbefaler at den rives, og erstattes med tilfredsstillende brannskillebegrensende bygningsdel direkte på undersiden av trappen. Nødvendig utbedring av skadet bygningsmasse utføres, og tilfredsstillende branntetting etableres.	x			kr 65 000
31 Sanitæranlegg	Avløpsstammer og bunnledninger	**Status:** Styret i BRL opplyser at det ble utført "rørfornying" (innvendig strømping av avløpsstammer og bunnledninger) i hele gården i 2018 - 2019. Antatt levetid 25-50 år ref. "Utbedring av avløpsrør - Relining – et alternativ til utskifting" (Pål Harstad og Karolina Stråby - 2017) **Tiltak:** Ingen tiltak vurdert nødvendige.				

Bygningsdel iht. NS 3451 Bygningsdels-tabellen	Materiale/ konstruksjon	Status og tiltak	1-3 år	3-5 år	5-10 år	Anbefalte tiltak/ Kostnadsestimat (2024 eks. mva.)
40 Elkraft	Kontroll av elektriske anlegg iht. Interkontroll-forskriften av 1992	**Status:** Anleggets faktiske tilstand er ukjent. Det ble ved befaringen observert forhold ved det elektriske anlegget som indikerer tilløp til brannfarlige situasjoner, og avvik fra gjeldende tekniske forskrift (NEK 400 m.fl.) Anleggets generelle tilstand fremstår ikke som tilfredsstillende i de befarte områdene. Det understrekes imidlertid at utførende konsulent ikke innehar elektroteknisk formalkompetanse, og det anbefales derfor at styret kontakter sertifisert personell for en helhetlig gjennomgang av gårdens El-anlegg. **Tiltak:** Internkontrollforskriften av 1992 pålegger alle virksomheter som har et organisasjonsnummer å ha rutiner for kontroll av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor å foreta en gjennomgang av borettslagets elektriske anlegg, med tilhørende revisjon av lovpålagt internkontrollsystem. En slik kontroll gjennomføres av seritifisert El-takstmann, og det utføres bl.a. termografering og kontroll av elektrotekniske installasjoner, slik at behov for vedlikehold av anlegget blir kartlagt. I tillegg revideres IK-systemet, slik at rutiner for systematisk kontroll blir etablert og dokumentert. Enkelte forsikringsselskap reduserer årlig premie (15-20%), dersom slik kontroll gjennomføres jevnlig.	x			kr 60 000
54 Alarm- og signalsystemer	Brannalarm-anlegg	**Status:** Anleggets faktiske tilstand er ukjent. Det opplyses fra styret at ny brannsentral ble montert i 2021, men det fremkommer ikke av mottatt dokumentasjon om det er etablert rutiner for jevnlig kontroll av gårdens brannalarmanlegg. Observasjoner fra befaringen indikerer at anleggets driftssituasjon ikke er optimal. **Tiltak:** Det er gårdeiers (styrets) ansvar å påse at gårdens alarmanlegg fungerer som etter hensikten. Det anbefales derfor at BRL fredensborgveien 9 inngår avtale med anerkjent og sertifisert kontrollør av denne type installasjoner, slik at anleggets status og funksjon til enhver tid er kjent og ivaretatt. Årlig kostnad.	x			kr 30 000

Borettslagets veiledning til ordensreglene

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

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

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

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

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

Borettslagets ordensregler

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

TILBUD FRA TELIA

Til Borettslaget Fredensborgveien 9
v/ Randi Godø
5/9/2023



TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 100**
- **Service og vedlikehold**
- **Modem/Router**
- **Trygg på Nett**
- **Gjenbruk av dagens HFC nett**

Beboere som behøver enda raskere bredbånd kan oppgradere individuelt, til rabatterte priser. TV kan kjøpes individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND:	179,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 5 poeng:	259,- / MND
TV & Strømming – 50 poeng:	479,- / MND

Bredbånd oppkjøpspriser:

250/250 Mbps	500/300 Mbps	750/350 Mbps	1250/500 Mbps
359,-	449,-	509,-	579,-

Priser og hastigheter kan endres.

Se Telia.no for mer informasjon om produkter og tjenester.

Telia

TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 1000**
- **Service og vedlikehold**
- **Modem/Router**
- **Trygg på Nett**
- **Gjenbruk av dagens HFC nett**

TV kan kjøpes individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND:	199,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

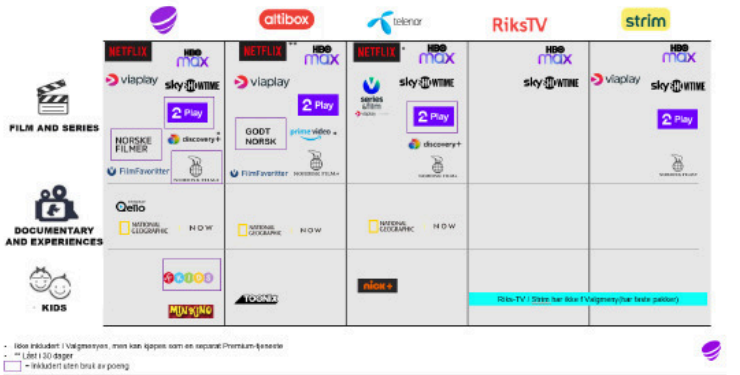
TV & Strømming oppgraderingspriser:

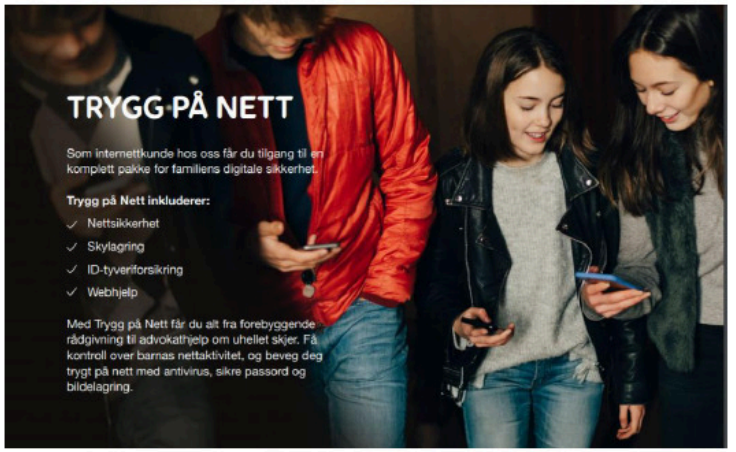
TV & Strømming – 5 poeng:	259,- / MND
TV & Strømming – 50 poeng:	479,- / MND

Se Telia.no for mer informasjon om produkter og tjenester.

Telia







FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 3+2 år, partene kan etter invitasjon fra kunde gjennomføre statusmøte etter 3 år, for markedstilpassing av avtalens innhold iht. markedsutviklingen. Boligselskapet kan innhente skriftlig tilbud på tilsvarende tjenester og fremlegge for Telia - Dersom Telia ikke kan tilpasse avtalens innehold og pris i iht til markedet, vil boligselskapet kunne fristilles fra avtalen med 3 mnd skriftlig oppsigelse.
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på tre mnd.
- At tilbudet mottar en sentral godkjenning hos Telia Norge AS
- At dagens HFC nett kan gjenbrukes
- At alle nødvendige og planlagte tillatelser til fremføring av signal blir gitt.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Tommy Pedersen
Salgssjef nye kunder
Telia Norge AS

VEDLEGG:
Produktark

PROTOKOLL

2023



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Fredensborgveien 9 mandag 18.03.2024 kl. 17:00 - via Zoom.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Fredensborgveien 9

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 5 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Randi Godø valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Merknad: under møtet ble det gjort en korrigering av e-postadressen til styret under pkt. for bestilling av nøkler.
Riktig e-postadresse er : fredensborgvn9@gmail.com

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble lagt frem for generalforsamlingen.
Denne ettersendes protokollen.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styrets medlemmer med kr 50 000,- til fordeling, og ekstern styreleder med kr 70 000,- iht. avtale.

4. Orientering

4.1 Orientering utførte oppgaver i bygården 2024

- Avsluttet takarbeid
- Drenering mot Kristparken
- Sjekk av skadedyr av Anticimex
- Ny internettavtale
- Teknisk gjennomgang av bygård for vedlikeholdsavtale
- Noen forsikringssaker pga vannskader
- Ny avtale med brannalarmselskap
- Bytte fra mynt til kort/app betaling i vaskeri
- Jevnlig kontakt med vaktmester om forefallende oppgaver

Vedtak:
Sak tatt til orientering.

4.2 Orientering/påminnelse om utleie

Hvis du skal leie ut i mer enn 30 dager, må du søke om godkjennelse av styret i borettslaget. Styret kan nekte ved saklig grunn. Hvis du selv bor i boligen, kan du leie ut deler av boligen din uten å søke om tillatelse fra styret. Du kan også leie ut inntil 30 dager totalt i året uten å søke styret.

Hvis du har bodd i boligen din i minst ett av de to siste årene, kan du leie ut boligen din i inntil tre år. Da må du likevel ha godkjennelse fra styret.

Ved disse fire unntakstilfeller kan du også leie ut boligen din uten hensyn til å selv måtte

ha bebodd boligen mv. – men det krever likevel

godkjennelse fra styret:

1. Hvis utleier er en juridisk person. Det kan være f.eks. et firma eller kommunen.
2. Dersom du må bo midlertidig et annet sted pga. arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende årsaker.
3. Hvis leietaker er ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
4. Hvis noen har krav på bruksrett som ektefelle/samboer etter ekteskapsloven eller lov om husstandsfellesskap.

Styret må ha en saklig grunn for å nekte deg å leie ut om vilkår for utleie ellers er oppfylt.

All utleie må meddeles styret. Det har bl.a. med sikkerhet å gjøre, eks. ved brann eller om vi må ha rask kontakt med en beboer ved eks lekkasjer el.

De som leier ut uten å oppfylle vilkårene vil få varsel om at leieforholdet må avsluttes. Om ikke så strider utleie mot borettslagsloven og vedtektene på en slik måte at det gir styret anledning til å kreve tvangssalg av andelen.

Korttidsutleie (eks Airbnb) er tillat maksimalt totalt 30 døgn per år.

Leietakere (korttid, eller langtid) må informeres om brannrutiner, husordensregler mv.

Vedtak:
Sak tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om etablering av veggmaleri

På vegg mot Kristparken i regi av Oslo kommune, bydelen. Styret er positiv til initiativet som kanskje vil forskjønne området samt forhåpentligvis redusere tagging.

Vedlegg: brev fra Oslo kommune, Bydel St. Hanshaugen

Under behandling av dette pkt. logget en andelseier seg ut av møtet, og en andelseier logget seg inn til møtet.
Det var registrert 6 stemmeberettigede ved voteringen.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok enstemmig at det skal etableres et maleri på veggen mot park.
Forslaget fikk 6 stemmer for.

5.2 Forslag til opprettelse av en jury

Dersom sak 5.1 blir vedtatt anser styret det fordelaktig om flere andelseiere vil være med i en jury.
Det stemmes derfor over alternativ A og B.
Alternativet med flest stemmer blir valgt.

Alternativ A:
Det opprettes en jury. Juryen, sammen med styret, gis myndighet til å velge selve veggmaleriet avhengig av innkomne forslag.
Andelseierne som ønsker å være med i en slik jury melder seg skriftlig til styret etter

generalforsamlingen.

Alternativ B: Forslag til endelig veggmaleri legges frem for en ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok enstemmig alternativ A. Forslaget fikk 6 stemmer for.

Det opprettes en jury. Juryen, sammen med styret, gis myndighet til å velge selve veggmaleriet avhengig av innkomne forslag. Andelseierne som ønsker å være med i en slik jury melder seg skriftlig til styret etter generalforsamlingen.

Dette meldes til styrets e-postadresse: fredensborgvn9@gmail.com

5.3 Vedlikeholdsplan

Det er innhentet vedlikeholdsplan, som det fremgår er det en del som må utbedres, både i nær fremtid og etterhvert. Planen gir styret nå, og kommende styrer, bedre mulighet for å budsjettere kostnader til nødvendig vedlikehold.

Det er ønskelig med en snarlig gjennomgang av det elektriske systemet, samt endring av sikring fra skrusikringer til automat, sikre areal under bakgården ifht brann.

Vaktmester vil bes om å snarlig sikre vindu i fellesareal slik anbefalt i vedlikeholdsplan. Vindu generelt er anbefalt delvis utskiftning, styret har plan om å søke økonomisk støtte fra Riksantikvar og Kulturminnefondet for utskiftning, andre tips om organisasjoner som kan støtte slik utskiftning mottas gjerne til styret.

Til orientering er det innhentet tilbud på bytte av låssystem for porten, men kostnadene var så høye at det ikke er rom for dette nå, i forhold til behovet. Porten vil vurderes byttet ut med en mer brukervennlig kopi; porten er verneverdig (gul liste) og bytte er søknadspliktig.

Det planlegges allerede i år også å sette i stand fellesboder omtalt i vedlikeholdsplanen befestet med mugg mv. for å hindre videre forringelse.

Vedtak:
Styret ble gitt fullmakt til å gjøre de nødvendige vedlikehold og eventuelle økninger i fellesutgifter som er nødvendig for budsjettering/avsetting og bruk av midler til vedlikehold.

Forslaget fikk 5 stemmer for, 1 stemme mot

5.4 Oppdatering av ordensregler

Det ønskes inntatt punkter om bruk av bakgård, dyrehold og dyrs bruk av fellesareal, sanksjoner om port ikke lukkes. Styret ønsker å føre liste over deltakelse i årlig dugnad for å bedre deltakelse, og om det til stadig er lite oppmøte, vil det kommende år foreslås et gebyr for manglende deltakelse.

Forslag til bestemt ordlyd ønskes drøftet med generalforsamlingen, se vedlagt forslag.

Vedtak:
Det ble vedtatt å legge til nye pkt. i husordensreglene. Forslaget fikk 5 stemmer for og 1 blank stemme.

Pkt. 16 til pkt. 19:

16. Bakgård skal kunne benyttes av alle beboere på sedvanlig vis, dog slik at det tas

tilstrekkelig hensyn til at bakgården må og skal deles med samtlige beboere. Dyr skal ikke få gjøre sitt fornødne i bakgården, men må ledes vekk fra bygården.

17. Port må alltid lukkes tilstrekkelig. Det må kunne gis bot til beboere som unnlater dette, og unnlatelse er å anse som brudd på ordensregler med tilhørende følger.

18. Beboere må ved store snøfall hjelpe til med måking for å sikre rømningsveier.

19. Dugnad avholdes minst en gang i året. Alle plikter å delta. Forslag til oppgaver sendes til styret. Samtlige må delta. Om manglende anledning til å delta på aktuell dato må beboere orientere styret om dette og vil da få tildelt oppgaver som kan gjøres utenom fastsatt dugnadsdato.

5.5 Bytte av internettleverandør

For å få ned felleskostnadene er det ønskelig fra styrets hold å bytte internettleverandør, så fremt det teknisk lar seg gjøre. Se vedlagt tilbud.

Det ble presisert at styret vil inngå avtale om vedlagt tilbud som følger av innkallingen, som inneholder p.t kollektiv bredbånd 1000 for kr 199,- pr. mnd.

Vedtak:
Det ble vedtatt at styret gis fullmakt til å inngå avtale med Telia.
Forslaget fikk 4 stemmer for, 1 stemme mot og 1 blank stemme

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Randi Godø

Randi Godø stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Gry Hege Espenes

Vedtak:
Randi Godø ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Halvor Folstad

Halvor Folstad stiller til gjenvalg

Vedtak:
Halvor Folstad ble enstemmig valgt som varamedlem for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.45.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Birte Hansen Nordgård, 1 år igjen

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 9

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Fredensborgveien 9. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 32 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

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

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

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

Borettslaget Fredensborgveien 9 Vedtatt: 23. mai 2006 Sist endret 5. mai 2015

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

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

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Skilt på postkasser og porttelefon

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

7.4 Endring av vedtekter

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

Borettslagets veiledning til ordensreglene

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

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

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

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

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

Borettslagets ordensregler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
FREDENSBORGVEIEN 9C

Dato: 27.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86491962
907

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 207

Vi viser til bestilling av 20240527 for FREDENSBORGVEIEN 9C.

GNR. 208 BNR. 207

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.04.1951.

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

499 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

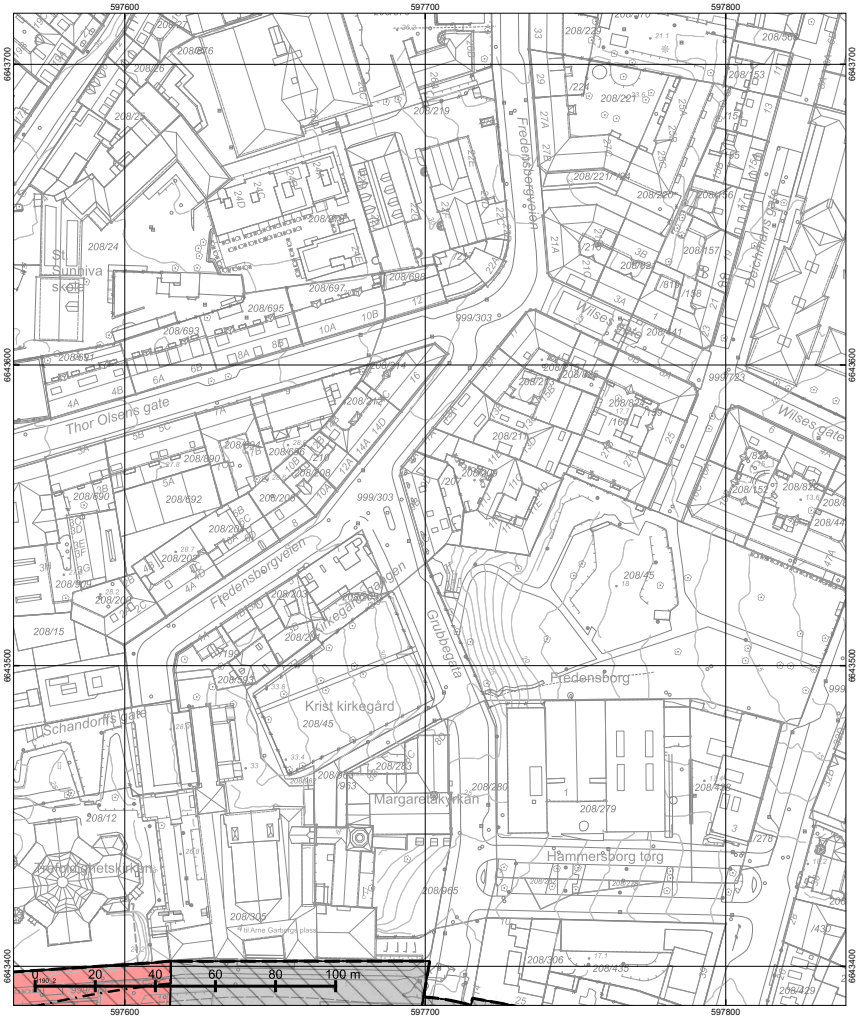
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

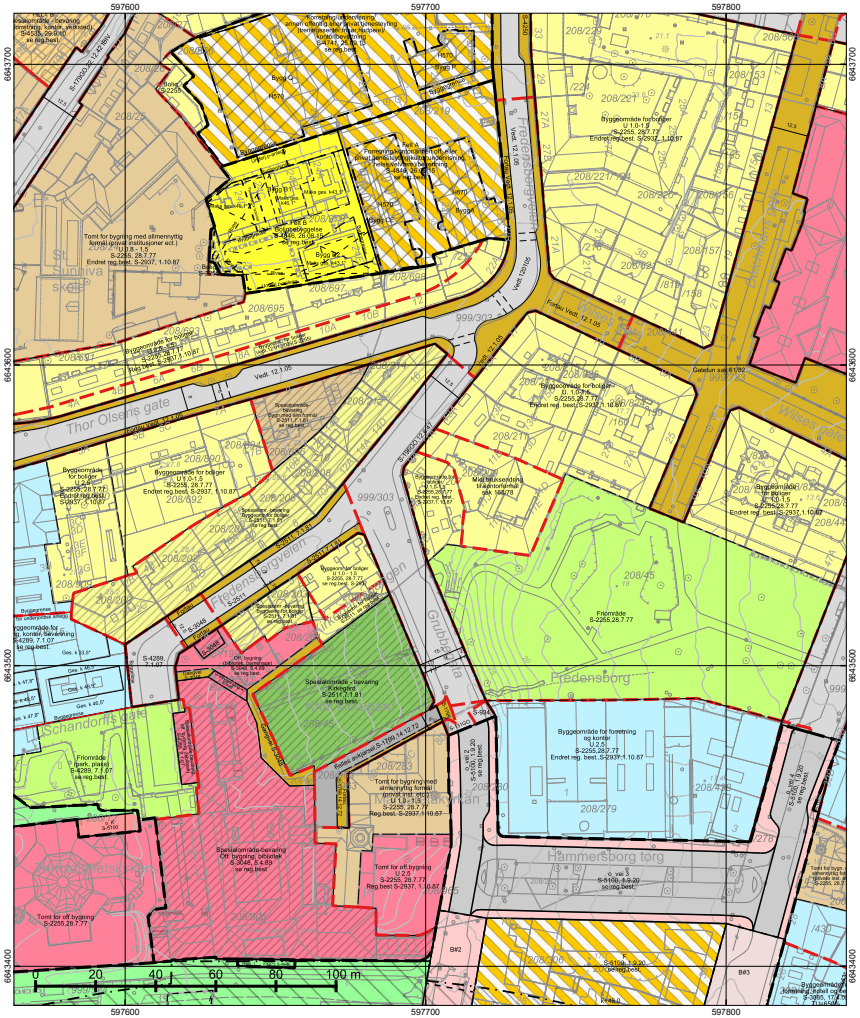
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327353/ 86506258
Deres ref.: 197561
Adresse: FREDENSBORGVEIEN 9C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/207

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327353/ 86506258
Deres ref.: 197561
Adresse: FREDENSBORGVEIEN 9C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/207

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 3050 - Park

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

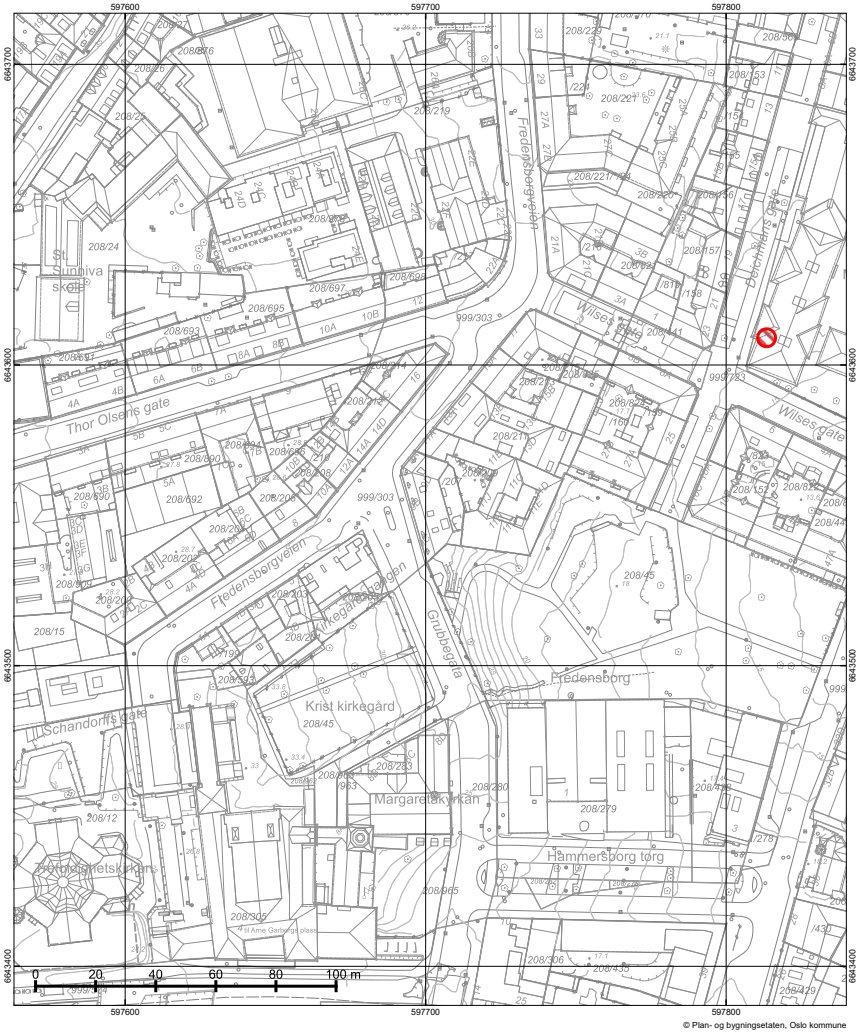
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

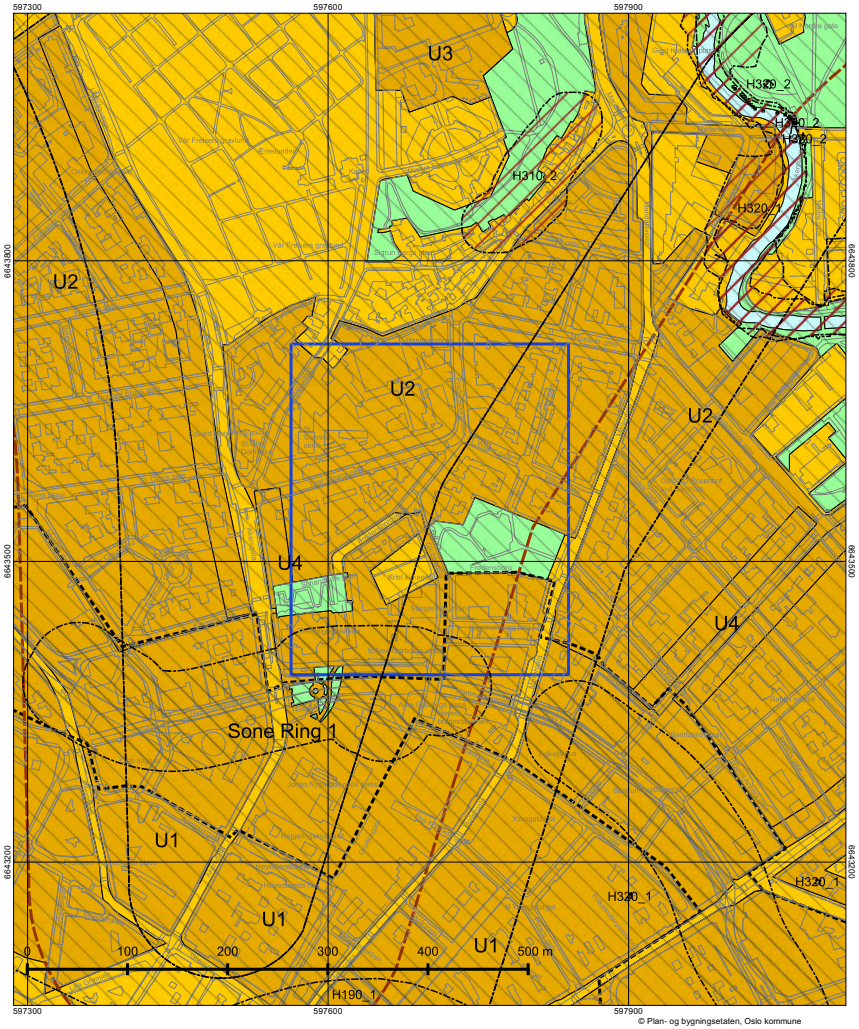
Dato: 25.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327353/ 86506258
Deres ref.: 197561
Adresse: FREDENSBORGVEIEN 9C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/207

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



Oslo

Dato: 25.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327353/86506258
Deres ref.: 197561

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-196GO

Regulering av Fredensborgveien og Just Høeghs gate, Oslo

S-196GO har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

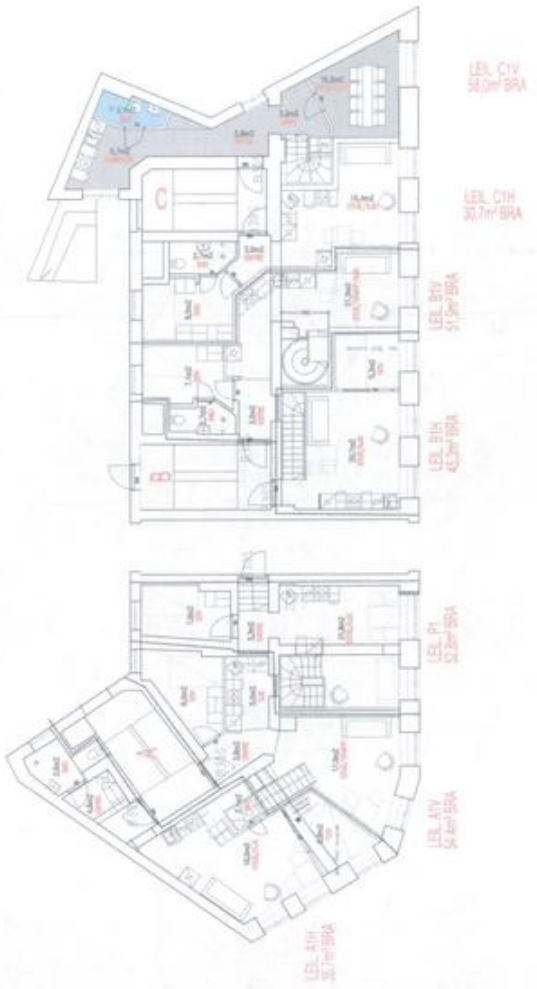
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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





HENVISNINGER:

KFR. TEGN. A000

ETT TRINNS SØKNAD

Tegn.nr: A003 Rev: -

Tittel: PLAN ETASJE

-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
A	Endret/revidert	NN	NN	00.00.00
Rev.		Tegn.	Kontr.	Dato

DOK/ARB/ANM/FORELØPIG/

A	CHRISTIAN MOI (siv. ark. MNAL	+47 900 28 379
I		- -
BL		- -
B		- -
E		- -
V		- -

MATS KLEVJER

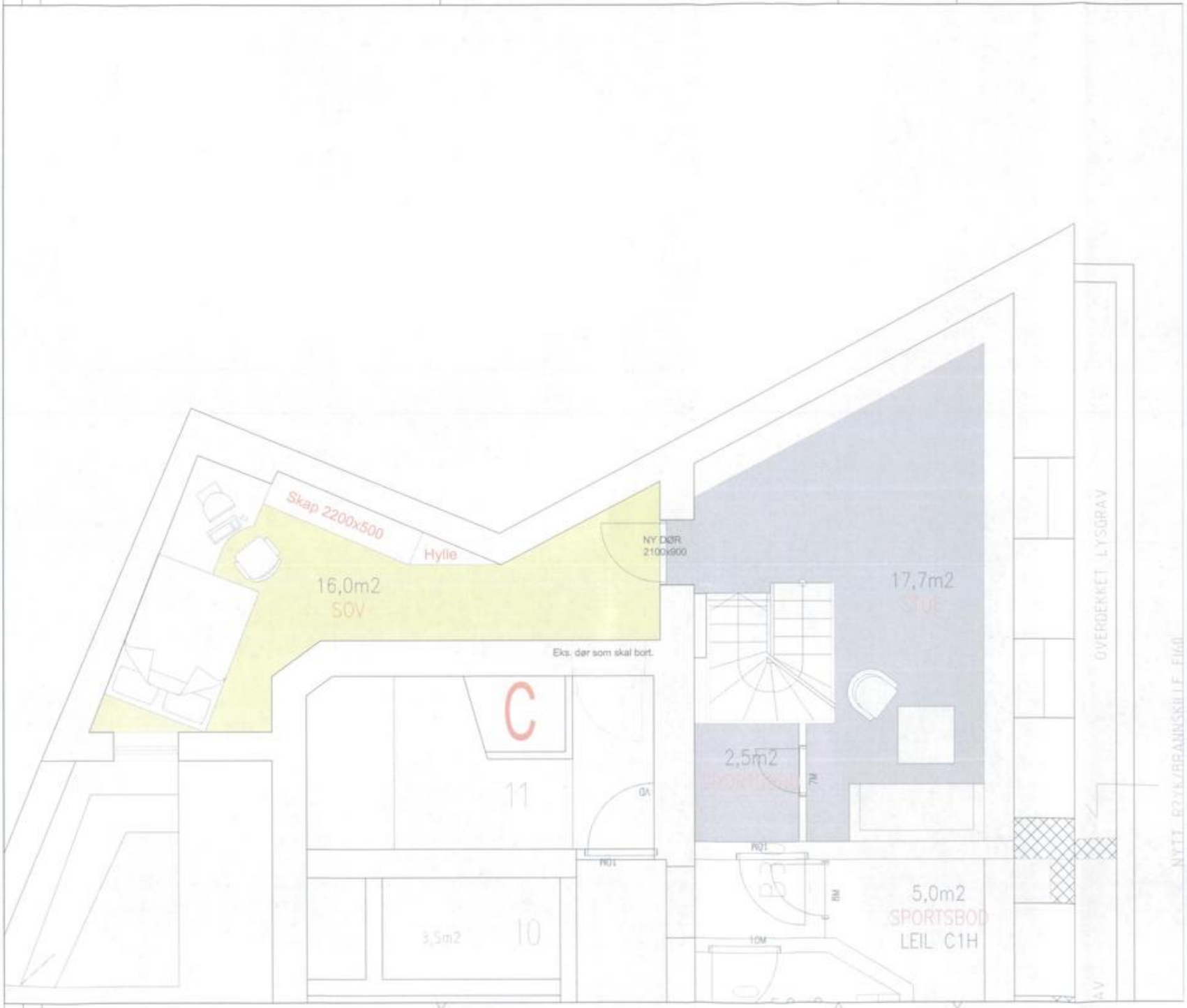
FREDENSBORGVEIEN 9c
0177 OSLO

FALBES GATE 6, N - 0170 OSLO
Brugerfritt DA - ORGNR. 997 149 823

PLAN ETASJE - Ny løsning

M/RO: CM	Tegn: CM	Kontr: CM
Sosiere: 11-010	M/R: 1:200	Dato: 28.10.11
Rit:	Tegn.nr: A003	Rev: -

E-05



HENVISNINGER:

KFR: TEGN: A000

ETT TRINNS SØKNAD

A002 -

PLAN UNDERETASJE - Ny løsning

-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

	Beskrivelse			
A	NN	NN	NN	00.00.00
Rev.	Tegn.	Tegn.	Kontr.	Dato

DOK/ARB/ANM/FORELØPIG/

A	CHRISTIAN MOI (div. arb. MNAL)	+ 47 900 26 379
I		- -
BL		- -
B		- -
E		- -
V		- -

MATS KLEVJER

FREDENSBORGVEIEN 9c
0177 OSLO

PALMES GATE 9, N - 0175 OSLO
Sogndal/Ålvik DA - ORGNR: 917 144 423

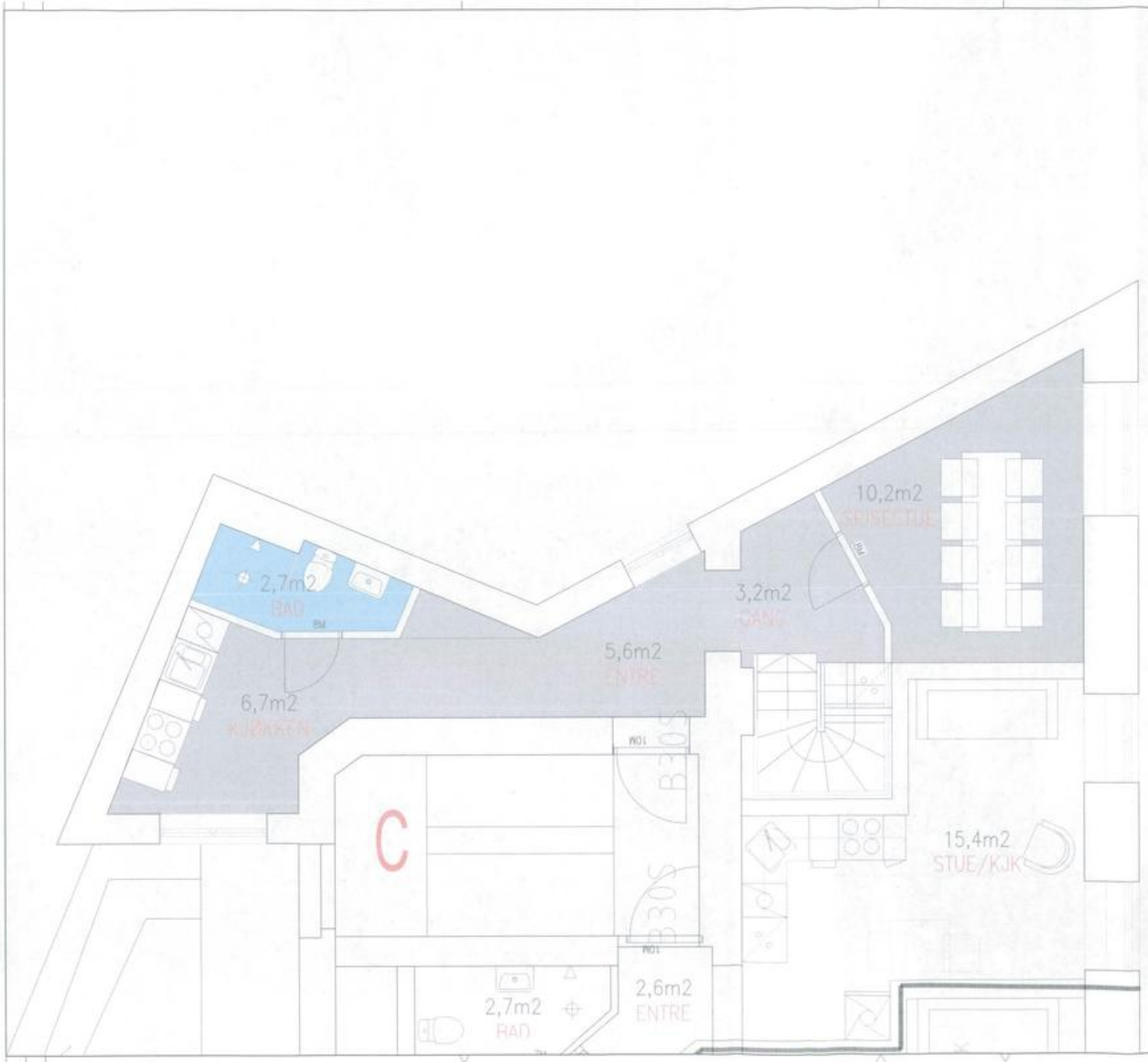
PLAN UNDERETASJE - Ny løsning

PRO.	Tegn.	KTR.
CM	CM	CM

Scale/nr.	M/F	Dato
11-010	1:50	28.10.11

Fil	Tegn.nr.	Rev.
	A002	-

E-09



HENVISNINGER:

ETT TRINNS SØKNAD

Tegn.nr: A001 Rev: -

Tittel: PLAN 1. ETASJE - Ny løsning

-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
A	Beskrivelse	NN	NN	NN 00.00.00
Rev		PRO	Tegn.	KTR Dato

DOK/ARB/ANM/FORELØPIG/

A	CHRISTIAN MOI (siv. ark. MNAL	+47 900 26 379
I		- -
BL		- -
B		- -
E		- -
V		- -

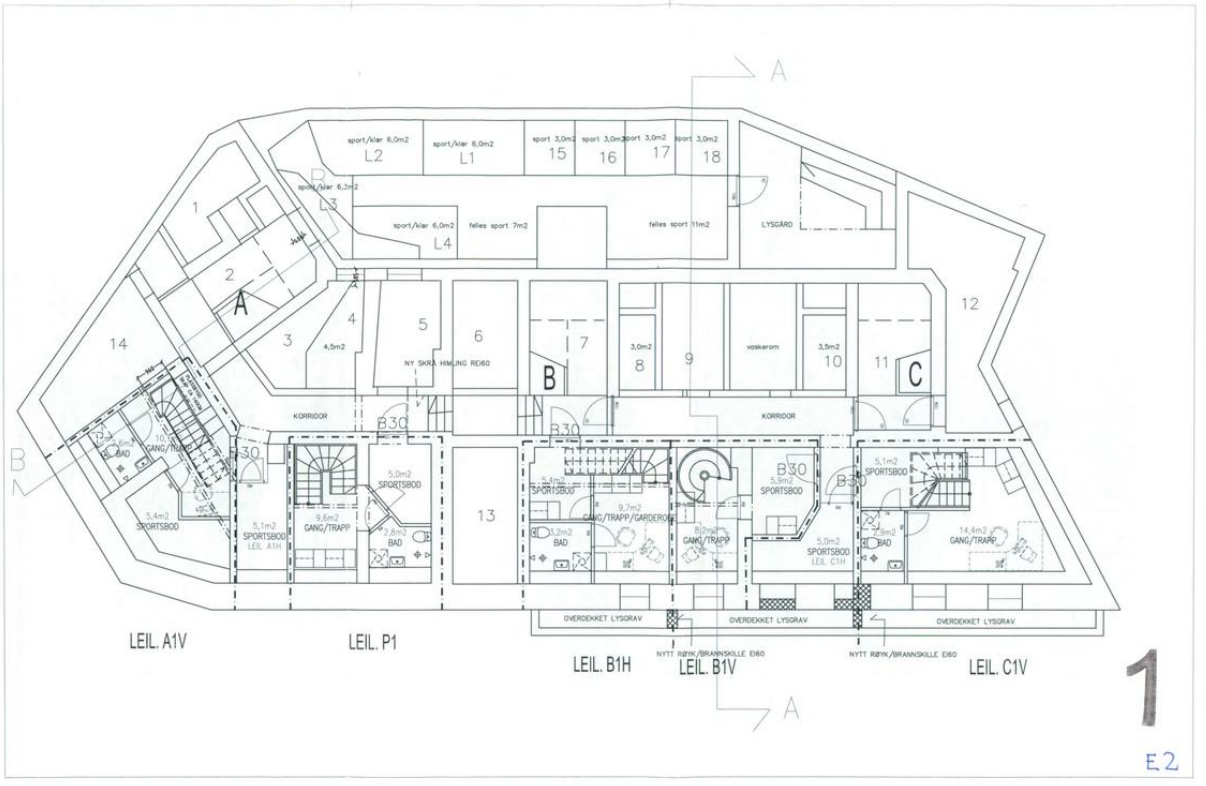
MATS KLEVJER

FREDENSBORGVEIEN 9c
0177 OSLO

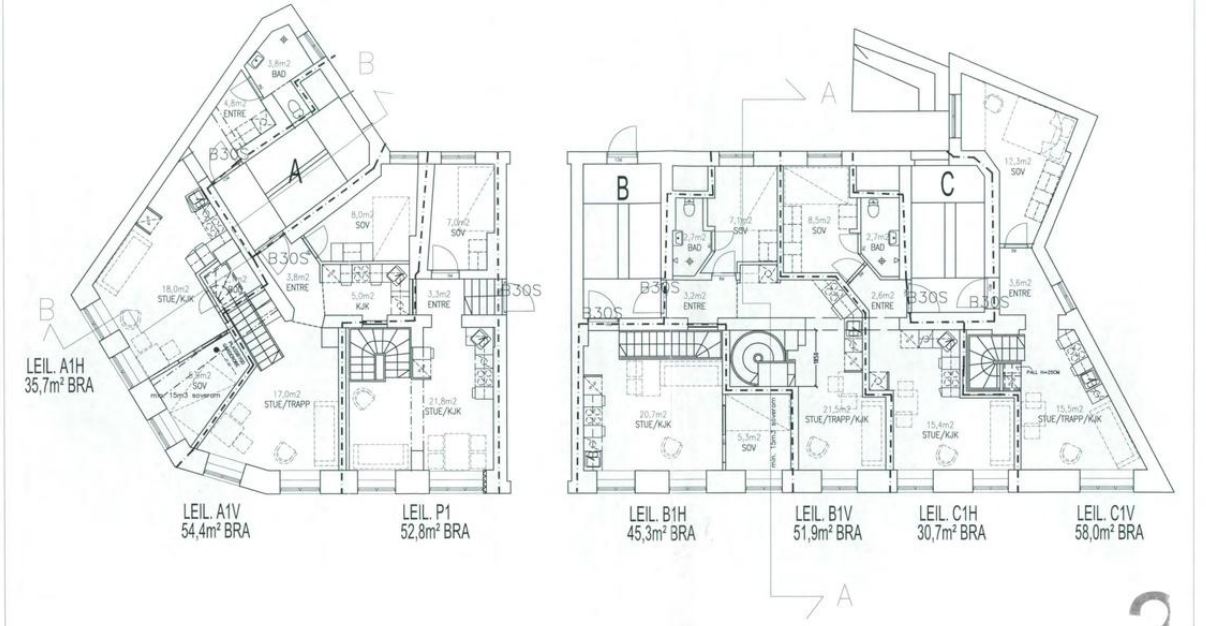
FALBES GATE 8, N - 0170 OSLO
Org.nr/Mva DA - ORGNR: 917 149 623

PLAN 1. ETASJE - Ny løsning

PRO	Tegn.	KTR
CM	CM	CM
Sjekket: 11-010	Målt: 1:50	Dato: 28.10.11
Fil:	Tegn.nr: A001	Rev: -



ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70 arkitektene@dahl-myrhol.no	DATO SIGN KORREKSJON	PROSJEKTNR. 0432 BYGGHERRE TOPE EIENDOM AS	PROSJEKT FREDENSBORGVEIEN 9 BRUKSENDRING 1. ETASJE NY PLAN UNDERETASJE	SIGN MK DATO 27.10.04	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.NR A–2.07	INDEX



ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70 arkitektene@dahl-myrhol.no	DATO SIGN KORREKSJON	PROSJEKTNR. 0432 BYGGHERRE TOPE EIENDOM AS	PROSJEKT FREDENSBORGVEIEN 9 BRUKSENDRING 1. ETASJE NY PLAN 1. ETASJE	SIGN MK DATO 27.10.04	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.NR A–2.01	INDEX

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

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

Dato: 07 JUNI 2006

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

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

FERDIGATTEST - FREDENSBORGVEIEN 9C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Marita Grande
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektene Dahl & Myrhol ANS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 30 MARS 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200409855-17 Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 9	Eiendom:	208/207/0/0
Tiltakshaver:	Gunnar Juvet	Adresse:	Fredensborgveien 38B, 0286 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - FREDENSBORGVEIEN 9

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Inger Jul Hansen
For avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til:
Gunnar Juvet, Fredensborgveien 38B, 0286, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektene Dahl & Myrhol ANS
Wilses gate 4
0178 OSLO

KOPI

Dato: 16 JUNI 2005

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

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

FERDIGATTEST - FREDENSBORGVEIEN 9

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

Ferdigattesten er betinget i disse forhold og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

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

Kyrre Rosenvinge
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 - 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid
Mindre arbeider

Utskiftning av vinduer

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

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

Tømermester Thorleif Johansen,
Lilleborgvingen 14,
Oslo.

25. september 1959.

Det meddeles at arbeidet ved ovennevnte eiendom nå er ferdigmeldt med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold: Det er ikke meldt besiktiget under arbeidets gang.

For byggekontrollen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidets art: Reparasjon- og ombygging etter brann.

Arbeidets sted	Matr. nr.	67/3224
Fredensborgveien 9.		

Byggherre:
Herr LEONARD KVAKSRUD
Fredensborgveien 9
OSLO-2.

Ansvarshavende:
Murmester GUNNAR KIRKEBY
Byggeveien 6
BEKKELAGSHÖGDA

Dato 10. juni 1968.

HG/KL

Det meddeles at man ved nevte beikhøelse av ovennevnte arbeid ikke lenger har innvendinger mot forholdet i forhold til de bygningsmessige forhold

Hans Greftegreff.

J.nr. 01300/54

Gate Fredensborgveien nr. II,

gnr. bnr. parsell av bnr.

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

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

Ansvarshavende: Murmester Hans A. Andersen, Ettersteadalletta, Blokk 4

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

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

Anmeldelsesgebyr kr. 5 betalt.

Nedlagt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Oslo, den 3 April 1954

For byningssjefen

Ekd

MATERIALTILLATELSE
Foreligger

Nedlagt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne.

Oslo, den

Paviang:.....

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

Vei-sjefen:..... Retur:.....

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

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

Ferdig attest

Fredensborgveien 9C

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 345 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
IIa skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	19 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	24 min 1.7 km
Edvard Munch videregående skol...	5 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	8 min 0.6 km

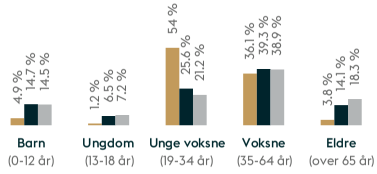
Offentlig transport

Keysers gate Linje 37	4 min 0.3 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1 km
Oslo Gardermoen	42 min

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.3 km
Hausmannsgate barnehage (1-5 å... 129 barn	7 min 0.5 km
Frøbemanning	7 min

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

Kristparken ballbane	2 min
Sentrum squash, helsestud. og	3 min
Condis Tr.senter Fredensborg	3 min
SiO Athletica Centrum	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 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 Nydalen, Bjølsen, Grefsen, Sagene og Torshov 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/nydalen

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

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

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

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

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

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0190/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fredensborgveien 9C 0177 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 207 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no