

Æ

Fredensborgveien 25 C

0177 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Emma Kristine Uhrberg

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

90 51 94 40

eku@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	74
Kort om oss	171

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Fredensborgveien 25 C, 0177 Oslo, Etasje: 1

MATRIKKE

Andelsnr. 6 Orgnr. 961028248 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 46 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 36 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1898

TOMT

Fellestomt 935 kvm

PRISANTYDNING

3 720 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Hans-Kristian Brekkås Takstdato: 12.07.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 270 283,- pr. 22.07.24

Andel fellesformue: kr. 21 043,- pr. 22.07.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 720 000,- (Prisantydning)

kr 270 283,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 990 283,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 991 483,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 999 733,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 650,- pr. mnd.

Hvorav andel renter er 28,9 %, andel avdrag er 9,70 % av ordinære fellesutgifter.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er også normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, kommunale avgifter, byggforsikring, forretningsførsel, fibernett, avdrag og renter fellesgjeld m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av Borettslagenes Sikringsordning AS.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Linn Margrethe Klunghaug

Beskrivelse

BESKRIVELSE

- Sentral, men rolig beliggenhet på Fredensborg
- God takhøyde og store vindusflater
- Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett
- Varmtvann inkl.
- Peis
- Koselig bakgård
- God oppbevaringsplass i lofts- og kjellerbod, samt bod/walk-in closet i leiligheten
- God tilgang på offentlig kommunikasjon
- Borettslaget har 12 parkeringsplasser, "førstemann til mølla"
- Kort avstand til restauranter, parker, kaféer, mathallen og treningsmuligheter m.m.

Delikat og innbydende 2-roms med fantastisk attraktiv

beliggenhet på Fredensborg, supersentralt i Oslo. Leiligheten har en god og effektiv planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning, gode vindusflater og behagelig takhøyde.

Ettertraktet beliggenhet mellom sentrum, St. Hanshaugen og Grünerløkka. Her finner du alt av servicetilbud og flere grønne lunger i umiddelbar nærhet.

PARKERING

Borettslaget har 12 plasser til beboerne sin disposisjon etter "førstemann til mølla" prinsippet. Det er ingen kostnad for den enkelte beboer.

Ellers er det 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: 5 950 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2 975 kroner for ett år
- El-bil : 2 000 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

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

Beliggenhet

BELIGGENHET

Fredensborg ligger i indre by, rett nord for sentrum. Området består dels av klassiske leiegårder fra rundt 1900, dels av nyere leilighetsbygg og en god del eldre småhus i tre, tegl eller bindingsverk. Strøket ligger i bydelene St. Hanshaugen og Grünerløkka.

Bydelen ligger gunstig til, slik at du har gangavstand til det meste. Vulkan, Grünerløkka, Majorstuen og sentrum nås enkelt til fots. Ellers har du godt kollektivtilbud i nærheten.

I umiddelbar nærhet finnes også det spennende Vulkan-området med bl.a. Bar Vulkan og Mathallen.

På Fredensborg finner du koselige nærbutikker, lokale kafeer, restauranter og populære steder som f.eks. Blå, Villa og Revolver. Veien til konserter og et yrende uteliv er ikke lang. Du bruker kun 3-5 minutter til Rockefeller, Sentrum scene, Internasjonalen og Mono som alle byr på musikalske opplevelser. Det er i tillegg kort vei til populære Oslo Street food.

BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av blokkleiligheter fra 1890 (Berlinergårder).

TOMT

Fellestomt, 935 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Området har meget god tilknytning til kollektivtransport, med både trikk og buss. 37 Helsfyr/Nydalen går fra St. Hanshaugen med avgang hvert 7. minutt. Fra Falck Ytters plass går 21 Tjuvholmen/Helsfyr hvert 7. minutt. På Bislett kan man benytte trikk 17 og 18 (Rikshospitalet-Grefsen stasjon). Busstoppet Møllerveien ligger 350 meter unna med busslinje 54 (Kværnerbyen-Kjesås stasjon og 34 (Ekeberg Hageby- Tåsen). Stortinget T-bane ligger ca. 850 meter unna og Jernbanetorget ca. 1,1 km unna.

FRITIDSTILBUD

Området på St. Hanshaugen bugner av parker og grønne lunger. For de treningsglade finnes i tillegg til parkene, idylliske turstier langs Akerseiva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Ønsker man å øke pulsen, har du både tuftepark og supre løpemuligheter i parken. Ca. 1 km meter fra hjemmet, finnes Bislett Stadion og flere treningsmuligheter med bl.a. svømming på Bislett bad. SATS har fine lokaler på Bislett, Fredensborg og Ila. Sistnevnte filial har HIIT-tilbud. Barry ´s Bootcamp i Parkveien bak Slottet, sykler du til på bare minutter. I tillegg ligger klatrehallen på Vulkan, samt Sentrum Squash og Fitness ca. 1 minutt unna.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

BRA 36 m²

- BRA-i 36 m²: Entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, bad og bod.

Loft:

BRA 5 m²

- BRA-e 5 m²: Loftsbod

(Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 7 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m².)

Kjeller:

BRA 5 m²

- BRA-e 5 m²: Kjellerbod

Total bruksareal: 46 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og

angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

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

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig Hans-Kristian Brekkås v/ Anticimex:

Gulvsystemer, grunn og fundamenter:

Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av mur.

Yttervegger:

Utvendige fasader belagt med pusset mur.

Takkkonstruksjoner:

Yttertak av saltaksform som er utvendig tekket med takstein/takplater.

Dører og vinduer:

Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 2018.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Standard

KJØKKEN

Lyst og fint kjøkken med innredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate av tre. Åpen stue- og kjøkkenløsning. Det er nedfelt oppvaskkum og god med benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Det medfølger hvitevarer som inkluderer integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap. Ventilator i overskap over platetopp.

BAD

Bad fra ukjent årstall med flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt himlingsflate. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med skapoppbevaring og ovenpåliggende servant, speilskap med overlys, dusjkabinett og gulvstående toalett. Rommet har naturlig avtrekksventil i himling og opplegg for vaskemaskin.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Badet har i hovedsak fått tilstandsgrad 2, p.g.a. alder og andre avvik som fuger med stedvis manglende vedheft, riss/sprekker i

fliser o.l.

OVERFLATER

Gulvflater belagt med parkett.

Vegg- og himlingsflater i malte flater.

TEKNISK/VVS

Vannrør av typen rør-i-rør, avløpsrør av plast.

Ventilasjon med naturlig avtrekksventil på bad.

Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i leiligheten. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ekspedisjonsdokument med ferdigattestering datert 18.02.1898 som omhandler våningshus.

Det foreligger ekspedisjonsdokument med ferdigattestering datert 15.02.1901 som omhandler kjellerinnredning.

Det foreligger ekspedisjonsdokument med ferdigattestering datert 25.02.1939 som omhandler innredning av vannklosetter.

Ekspedisjonsdokument finnes som stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dette dokumentet kan være (ferdig)attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger brukstillatelse datert 14.06.1991 som omhandler innredning bad/wc samt rehabilitering.

Det foreligger også diverse ferdigattester for oppføring av balkonger samt omgjøring av deler av kjeller fra næring til bolig, men disse er ikke knyttet til denne leiligheten.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 01.05.1988. Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med ferdigattest/siste godkjente tegninger hos kommunen. Kjøkken er flyttet inn i stuen og soverom er i dag der det originalt var kjøkken. I tillegg er boden utvidet i lengden. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette, herunder risikoen for evt. ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Søknad om bruksendring/godkjenning av boligen i tråd med dagens utforming/bruk skjer for kjøpers regning og risiko.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Leiligheten

har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.
Kontroll av elektrisk anlegg utført av Rejlers Elsikkerhet AS
16.05.24.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: **Ja**

Forekommer det at sikringer løses ut: **Ukjent**

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Ukjent**

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: **Ukjent**

Fungerer hvitevarer som følger boligen: **Ja**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming, eventuelt i kombinasjon med vedfyring.

Borettslaget har nylig rehabilitert pipeløp.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter G

Økonomi/drift

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 650,- pr.mnd. som inkluderer:
Varmtvann, kommunale avgifter, byggforsikring,
forretningsførsel, fibernett, avdrag og renter fellesgjeld m.m.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Husbanken: Lån, etablert 2003 i forbindelse med rehabilitering av fasade:

Nom. rente pr. 22.07.24: 3,85 %

lånesaldo pr 22.07.24 er kr 283.117,-

Budsjettet med 3,8 %

Annuitetslån med avdragsfri periode som varte fram til 01.07.09.

Nedbetales i år 2029

4 terminer pr. år

DNB Bank ASA: Lån ved oppføring av balkonger, etablert 2008, belastes 6 balkongeiere (denne leiligheten har ingen andel av dette lånet)

Nom. rente pr. 22.07.24: 6,40 %

lånesaldo pr. 22.07.24 er kr 402.441,-

Budsjettet med 6,9 %

Nedbetales i år 2043

Annuitetslån hvor avdrag er blitt belastet fra 1. dag.

12 terminer pr. år

DNB Bank ASA: Lån ved inkludering av to andeler, etablert 2010 og utvidet ved utbedring i 2013, 2018, 2020, 2023 og 2024

Nom. rente pr. 22.07.24: 6,15 %

lånesaldo pr. 22.07.24 er kr 6.751.710,-

Budsjettet med 6,65 %

Nedbetales i år 2043

Annuitetslån hvor avdrag er blitt belastet fra 1. dag.

12 terminer pr. år

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Borettslagets regnskap for 2023 viser driftsinntekter på kr 1 368 842, driftskostnader på kr 990 317 og et årsresultat på kr 56 562 (etter finansinntekter og -kostnader). Borettslagets årsresultat ble overført til egenkapital.

For 2024 er det budsjettet med inntekter på kr 1 499 100, kostnader på kr 911 254 og et årsresultat på kr 13 122.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 62608013

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 020 107,- Som sekundærbolig Kr. 3 876 407,-

BORETTSLAG

Borettslag: Fredensborgveien 25 Borettslag, Orgnr: 961028248

FORRETNINGSFØRER

Gårdsforvaltning AS.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene. Ved anskaffelse av husdyr, må dette meldes fra til styret og husdyrreglement skal underskrives.

ANNET

Selger opplyser at leietaker har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Studier fra Folkehelseinstituttet bekrefter at man effektivt og sikkert kan kvitte seg med skjeggkre ved å bruke små mengder giftig åte. Skjeggkre gjør ingen bygningsmessig skade, men kan virke

sjenerende.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G), jf. borettslagsloven § 5-20. Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

Tinglyst på borettslagets eiendom:

1957/305647-1/105 Bestemmelse om vannledn. tinglyst 20.12.1957

Med flere bestemmelser

Konverteringsfeil. Riktig tingl. Dato 20.12.1937

Overført fra: 0301-208/220/0/1-3

1986/13449-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 26.02.1986

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: 0301-208/220/0/1-3

Gjelder denne registerenheten med flere

1991/808-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 07.01.1991

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:153 Snr:1-7

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:154

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:155

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:156

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:157

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:158 Snr:1-12

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:216 Snr:1-27

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:221

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:224

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:229

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:568 Snr:1-14

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:570 Snr:1-36

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:573 Snr:1-4

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:819

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:823

Rett til adkomst, vedl.h.plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år).

Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Komm v/dir.

for Eiendom og Utbygging

Overført fra: 0301-208/220/0/1-3

1991/809-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 07.01.1991

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:151

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:447 Snr:1-9

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:560 Snr:1-9

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:562 Snr:1-13

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:566

Rett til adkomst, vedlikeh. plikt til utbedr. etter komm.krav(30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

Overført fra: 0301-208/220/0/1-3

Gjelder denne registerenheten med flere

1991/50641-1/105 Obligasjon tinglyst 27.09.1991

hefter i ideell 1/1 av matrikkelenhet tilhørende:

Fredensborgv 25 Borettslag

Beløp: NOK 5.777.600

Panthaver:And.Eierne I Brl. V/ Gårdsforvaltning A/S

Lnr: 1127462

Oppr.tgl. på snr. 2 som dbnr. 45509/91

Overført fra: 0301-208/220/0/1

2003/79430-1/105 ** Prioritetsbestemmelse tinglyst 27.11.2003

veket for: PANTEDOKUMENT 2003/72452-1/105

2013/723299-1/200 ** Prioritetsbestemmelse tinglyst 29.08.2013

veket for: PANTEDOKUMENT 2013/665217-1/200

1993/3462-1/105 Best. om adkomstrett tinglyst 22.01.1993

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:221

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:224

Ang. gårdsrom

rett til vedlikehold av tekniske ledninger m/fl. best.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Overført fra: 0301-208/220/0/1-3

1993/3463-1/105 Best. om adkomstrett tinglyst 22.01.1993

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:153 Snr:1-7

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:154

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:155

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:156

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:157

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:158 Snr:1-12

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:216 Snr:1-27

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:229

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:568 Snr:1-14

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:570 Snr:1-36

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:573 Snr:1-4

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:819

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:821

Ang. Gårdsrom

Rett til å anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger m/fl. best.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for etat for eiendom og utbygging.

Overført fra: 0301-208/220/0/1-3

2003/72452-1/105 Pantedokument tinglyst 04.11.2003

hefter i ideell 1/1 av matrikkelenhet tilhørende:

Fredensborgv 25 Borettslag

Beløp: NOK 1.000.000

Panthaver: HUSBANKEN

Org.nr: 942114184

Overført fra: 0301-208/220/0/1

2010/100267-1/200 Obligasjon tinglyst 09.02.2010

hefter i ideell 1/1 av matrikkelenhet tilhørende:

Fredensborgv 25 Borettslag

Beløp: NOK 479.800

Panthaver:And.Eierne I Brl. V/ Gårdsforvaltning A/S

Lnr: 1127462

Opprinnelig tinglyst som forhøyelse av OBLIGASJON 50641/1991

Overført fra: 0301-208/220/0/1

2020/2997001-1/200 Pantedokument tinglyst 09.09.2020

21:00

Beløp: NOK 7.000.000

Panthaver: DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

2024/1621080-1/200 Pantedokument tinglyst 27.06.2024

07:08

Beløp: NOK 7.200.000

Panthaver: DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

Elektronisk innsendt

Grunndata

1895/900191-1/105 Opprettelse av matrikkelenheten tinglyst

08.08.1895

Opprettelse - fradelt fra en adresse

1991/38506-1/105 Seksjonering tinglyst 26.07.1991

2012/538573-1/200 Opphevelse av seksjonering tinglyst

03.07.2012

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 0301-208/573/0/1-4

Rettigheter i eiendomsrett

1991/19520-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 19.04.1991

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:208 Bnr:220

Rettighetshavere: GNR 208 BNR 153 SNR 1 - 7

GNR 208 BNR 154, 155, 156, 157

GNR 208 BNR 158 SNR 1 - 12

GNR 208 BNR 216 SNR 1 - 27

GNR 208 BNR 221, 224, 229

GNR 208 BNR 570 SNR 1 - 36

GNR 208 BNR 819 OG 821

GNR 208 BNR 220 SNR 1 - 2

Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år). Fl. best.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, v/dir. for

Eiendom og Utbygging

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis

andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Fredensborgveien 25 er på Byantikvarens Gule liste. At eiendommen står på gul liste betyr at den ikke er ikke formelt fredet eller vernet, men listeførte som bevaringsverdig. I Oslo er listeføringen et resultat av Byantikvarens verne vurdering. Det er ikke utformet juridisk vedtatte bestemmelser. Listeføringen er ikke i seg selv råderettsinnskrenkende, og er derfor ikke å regne som et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Det er kulturminnets verneverdi som kan påvirke saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven, ikke oppføringen i Gul liste. Plan- og bygningsetaten oversende byggesaker som berører eiendommen til Byantikvaren for rådgivende uttalelse.

Bygningen er bygget før 1900 og er i tillegg automatisk SEFRAK-registrert. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Bygninger som er SEFRAK-registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registeringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før en eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 3 720 000,- (Prisantydning)

kr 270 283,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 990 283,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 991 483,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 999 733,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Markedspakke 1 (Kr.24 950)

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 000 000,-) (Kr.40 000)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Oppgjør (Kr.7 500)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Grunnpakke borettslag (Kr.18 765)

Totalt kr. (Kr.109 115)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0101

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Vegar Giæver

SAKSBEHANDLERE

Vegar Giæver
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 48 12 35 17 / E-post: vg@eie.no

Emma Kristine Uhrberg
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 90 51 94 40
[/ E-post: eku@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?





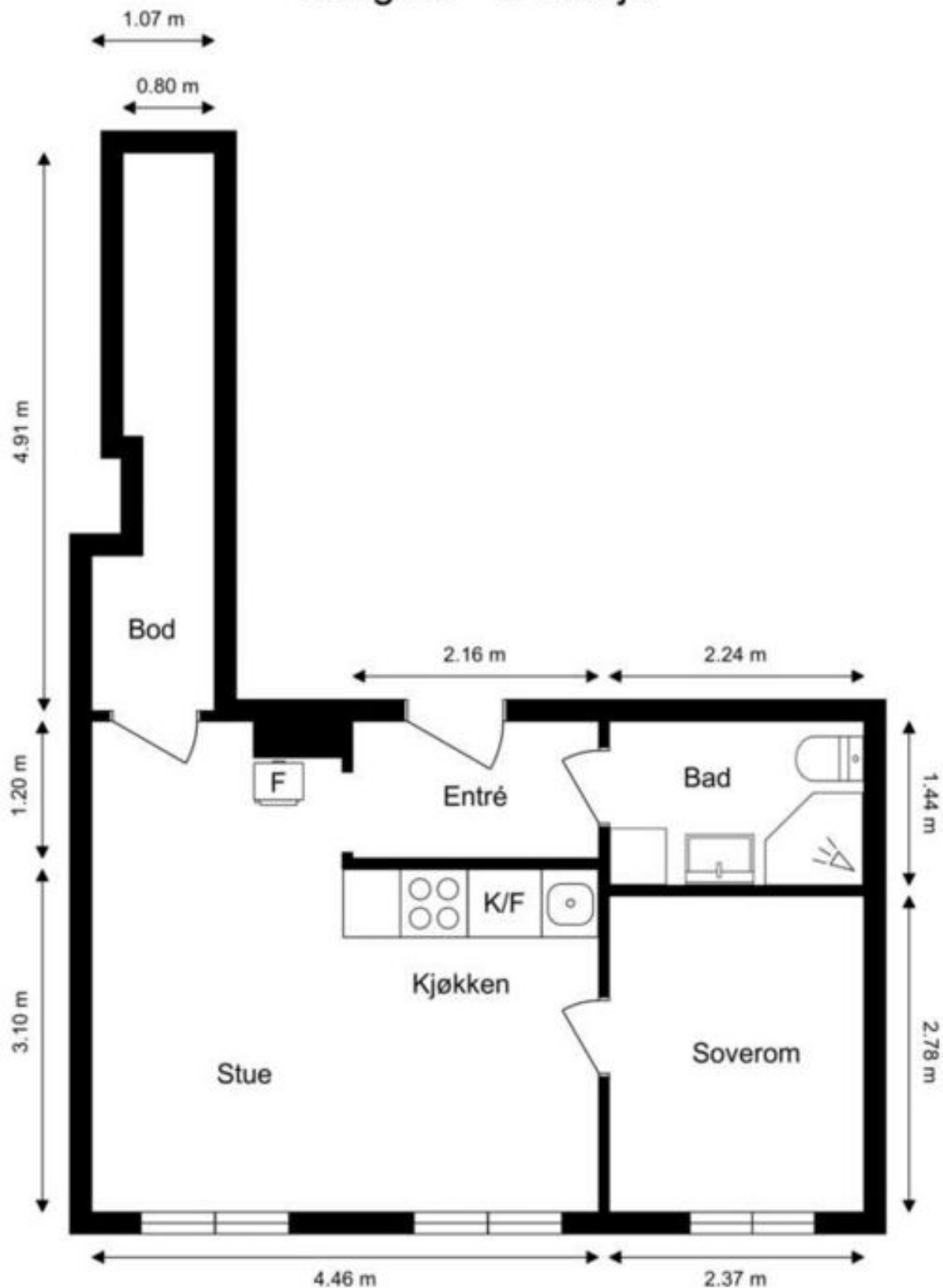






Fredensborgveien 25 C, 0177 OSLO

Leilighet - 1. Etasje



Ordernr. 15056550

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no













EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

















Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



















































Oslo

Studio E

REMA 1000





DANSENS HUS
BAR OG KAFÉ
ER
ÅPEN!

TIM WENDELBOE
KAFFE!

(TAKE AWAY) HELØKOLOGISK
BAR (NESTEN)
ALLE RETTIGHETER

Schous plass
1 min

Vimmonpolet
1 min









JØNK











INFORMASJON & DOKUMENTER



Budsjett for Borettslaget Fredensbo

År: 2024

Periode	1	2	3	4	5	
Konto: Tekst	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL	MAI	JUNI
Disponible midler	400 000	222 858	285 279	267 259	311 300	22
3010 Fellesutgifter	-120 900	-120 900	-120 900	-120 900	-120 900	-12
3210 Dekn.balkonglån	-4 025	-4 025	-4 025	-4 025	-4 025	-
Sum inntekter	-124 925	-124 925	-124 925	-124 925	-124 925	-12
5010 Styrehonorar	0	0	0	0	0	5
5410 Arbeidsgiveravgift	0	0	0	0	0	
6200 Elektrisitet	6 000	5 000	4 000	3 500	3 000	
6251 Brannsikring	0	0	0	0	0	
6330 Vedlikehold	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	
6332 Leie av park.plass	0	0	0	0	73 000	
6334 Snømåking	0	5 000	0	0	0	
6335 Skadedyrkontroll	0	0	0	0	0	
6337 Styreportal	0	0	0	0	0	
6360 Renovasjonsgebyr	0	0	27 240	0	27 240	
6361 Vann-og avløpsgeb.	0	0	55 776	0	55 776	
6362 Feie- og tilsynsavgift	0	0	1 625	0	1 625	
6363 Eiendomsskatt	0	0	1 800	0	1 800	
6370 Renhold	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	
6380 Vaktmestertjeneste	0	0	0	0	0	
6710 Revisjon	0	0	0	9 000	0	
6720 Forretningsførsel	37 513	0	0	0	0	
6725 Adm.av balkonglån	8 532	0	0	0	0	
6940 Fibertilkobling	326	326	326	326	326	
7500 Forsikring	181 638	0	0	0	0	
7510 Hussoppforsikring	0	0	0	0	0	
7720 Gebyrer bank	235	235	235	235	235	
7790 Diverse kostnader	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	
Sum driftskostnader	241 358	17 675	98 116	20 175	170 116	6
8050 Renteinntekter	0	0	0	0	0	
8150 Renter utbedringslån	36 838	34 138	34 138	36 838	34 138	3
8151 Renter balkonglån	2 344	2 344	2 344	2 344	2 344	
8700 Avdrag lån	20 544	7 364	7 364	20 544	7 364	
8701 Avdrag balkonglån	983	983	983	983	983	
Sum finansposter	60 709	44 829	44 829	60 709	44 829	4
Resultat	177 142	-62 421	18 020	-44 041	90 020	-1

Første kolonne i første linje " Disponible midler" for JAN viser forventet inngående balanse for disponib

Forventet inngående balanse for 2025 vil dermed være

386 878

2023

Bergveien 25

6	7	8	9	10	11	12	Sum
JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DESEMBER	BUDSJETT	
1 280	235 651	253 680	214 353	284 276	250 532	318 955	
20 900	-120 900	-120 900	-120 900	-120 900	-120 900	-120 900	-1 450 800
-4 025	-4 025	-4 025	-4 025	-4 025	-4 025	-4 025	-48 300
4 925	-124 925	-124 925	-124 925	-124 925	-124 925	-124 925	-1 499 100
50 000	0	0	0	0	0	0	50 000
7 050	0	0	0	846	0	0	7 896
1 000	1 000	2 000	2 500	3 000	4 000	5 000	40 000
0	0	0	0	0	0	0	0
1 667	1 667	1 667	1 666	1 666	1 666	1 666	20 000
0	0	0	0	0	0	0	73 000
0	0	0	0	0	0	0	5 000
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	27 240	0	27 240	0	0	108 961
0	0	55 776	0	55 776	0	0	223 102
0	0	1 625	0	1 625	0	0	6 500
0	0	1 800	0	1 800	0	0	7 200
3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	45 360
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	9 000
0	37 513	0	0	0	0	0	75 026
0	0	0	0	0	0	0	8 532
326	326	326	326	326	326	326	3 912
0	0	0	0	0	0	0	181 638
0	0	23 306	0	0	0	0	23 306
235	235	235	235	235	235	235	2 820
1 667	1 667	1 667	1 666	1 666	1 666	1 666	20 000
5 725	46 188	119 422	10 173	97 960	11 673	12 673	911 254
0	0	0	0	0	0	-500	-500
34 138	36 838	34 138	34 138	36 838	34 138	34 138	420 456
2 344	2 344	2 344	2 344	2 344	2 344	2 344	28 128
7 364	20 544	7 364	7 364	20 544	7 364	7 364	141 088
983	983	983	983	983	983	983	11 796
4 829	60 709	44 829	44 829	60 709	44 829	44 329	600 968
4 371	-18 028	39 326	-69 923	33 744	-68 423	-67 923	13 122

le midler pr 01.01.24

FELLESUTGIFTER 2024

kr 4.650,- pr. mnd. for 26 enheter

HUSBANKEN

Lån ved finansiering av balkonger
Panthaver: DNB Bank

Budsjetterer med en flytende rente på 3,8 %
Borettslaget tok opp et lån pål. Kr 1.380.000,-
for 12 leiligheter. Lånet er et annuitetslån o
Flytende rente er i oktober 2023 på 6,15 %
Andelseiere som har valgt å finansiere dett
samt utgifter til administrering ved avregnin
kr 805,- belastes 5 balkongeiere pr. mnd
Lånet ble refinansiert og utvidet til kr 5.500.
Total nedbetalingstid er 30 år, annuitetslån
Det er inkludert totalt kr 40.000,- til lånefinan

Lån ved finansiering av utbedring
Panthaver DNB Bank

.2023

%. Annuitetslån med 25 års nedbetaling, 5 års avdragsfrihet. Lånet blir nedbetalt i år 2029

0,- i februar 2008 i forbindelse med oppføring av balkonger

g nedbetales over 30 år.

. Budsjetterer med en rente på 6,90 %.

e ved opptak av lån blir belastet med budsjetterte renter og avdrag

g og likningsinnberetning.

hele året, og avregnes etter årsslutt.

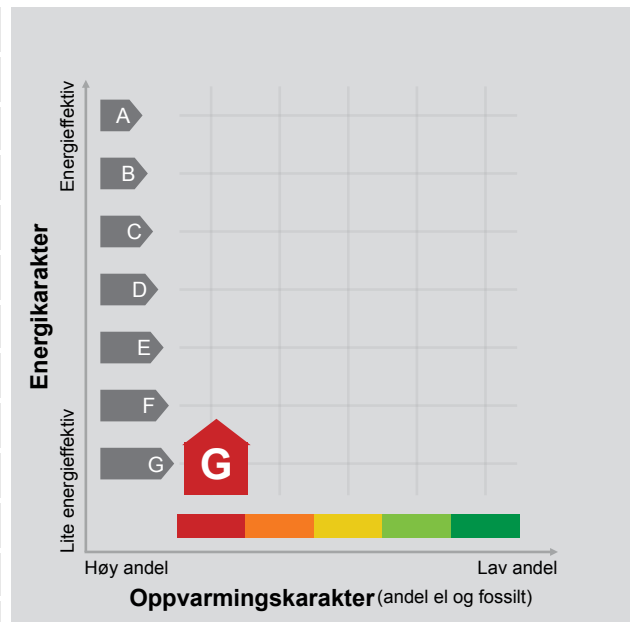
000,- i forbindelse med generell rehabilitering høsten 2020.

hvor flytende rente er 5,90 % i oktober 2021. Budsjetterer med 6,65 %.

nsiering av brannsikring i 2024.

ENERGIATTEST

Adresse	Fredensborgveien 25C
Postnummer	0177
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	220
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80475098
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-1244
Dato	25.07.2024



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)

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Slå el.apparater helt av

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fredensborgveien 25C
Postnummer: 0177
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0102
Dato: 25.07.2024 8:47:54
Energimerkenummer: Energiattest-2024-1244

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 208
Bruksnummer: 220
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80475098

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Innredning bad/w.c. samt rehabilitering

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Fredensborgveien 25	Gnr.208, bnr.220	88/2790

Byggherre

B. E. Indal, Pål Ruud og
Lasse Ruud
Osterhaus'gate 25
0183 OSLO 1

Ansvarshavende

John R. Haug
Åssiden terrasse 22
1160 OSLO 11

PJE/tfn
14.6.1991

Dato

Saken behandles av: Pål J. Engebretsen

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

Det gjøres oppmerksom på at del av kjelleretg. (nordre del) ikke omfatter denne brukstillatelsen.

Det bemerkes at eiendommen er regulert til boligformål. Evt. bruk av lokalene til næringsformål må søkes godkjent av bygningsmyndighetene (Evt. tidligere godkjent bruk til næring må dokumenteres).

Arbeider i forbindelse med ovennevnte areal må stanses, hvis arbeidene fraviker fra approbasjonen. Arbeidet skal da ikke påbegynnes igjen før godkjennelse foreligger.

Det ble konstatert følgende mangler:

1. Korrigerte tegninger må innsendes i 2 ekspl. for evt. godkjennelse. Dette da loftsleil., balkonger, etc. utgår, samt at det er utført en del andre forandringsarbeider. Forandringene må spesifiseres nøyaktig i eget skriv.
- V2. Det må innsendes dokumentasjon om at de sanitære installasjonene er ferdigattestert.
- V. Kjellertrappene mangler håndløper på vegg.

*Det er påpekt at det er mangler i den brukstillatelsen, men
at den under, da takelsen er ferdig allerede den 14/6-91
må være til ferdig adresse. 2/8-91 Jue*

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo siviltforsvar, etter melding fra ansvarshavende til siviltforsvaret.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

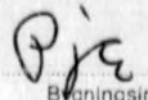
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen



Overingeniør

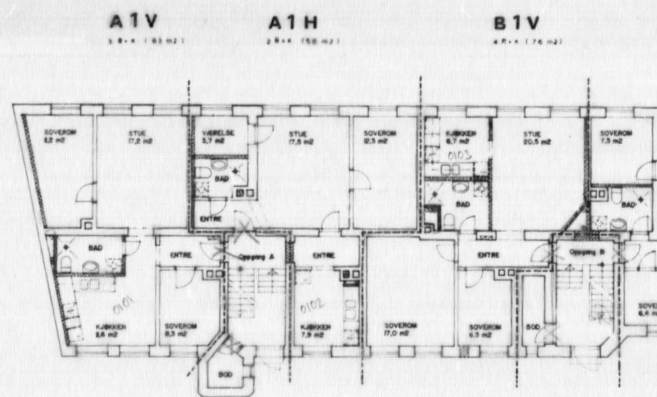
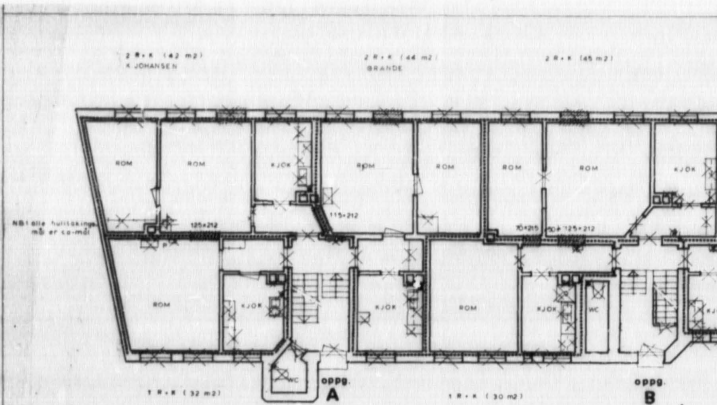
Jan O. Davidsen



Bygningsinspektør

Pål J. Engebretsen

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



ANNELDELSE.

3 bl. tegninger.

V.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.-nr. 25 Fredensborgveien.

Innlevert 28. oktober 1937.

Ferdig attestert

25/2-39.

Attestert

25/2-39

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 29-10-1937.

✓ *C. Gundersen*

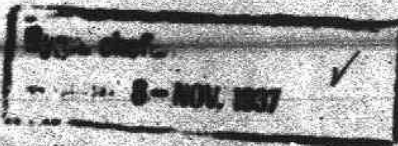
Ad: matr. nr. 25 Fredensborgveien.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

W.C.reglene må følges. Rummene må opvarmes.

Oslo helseråd, 6 november 1937.

Efter bemyndigelse.



Paul Thun

V.d. til innstilling.

Oslo 8. nov. 1937.

C. Gundersen

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

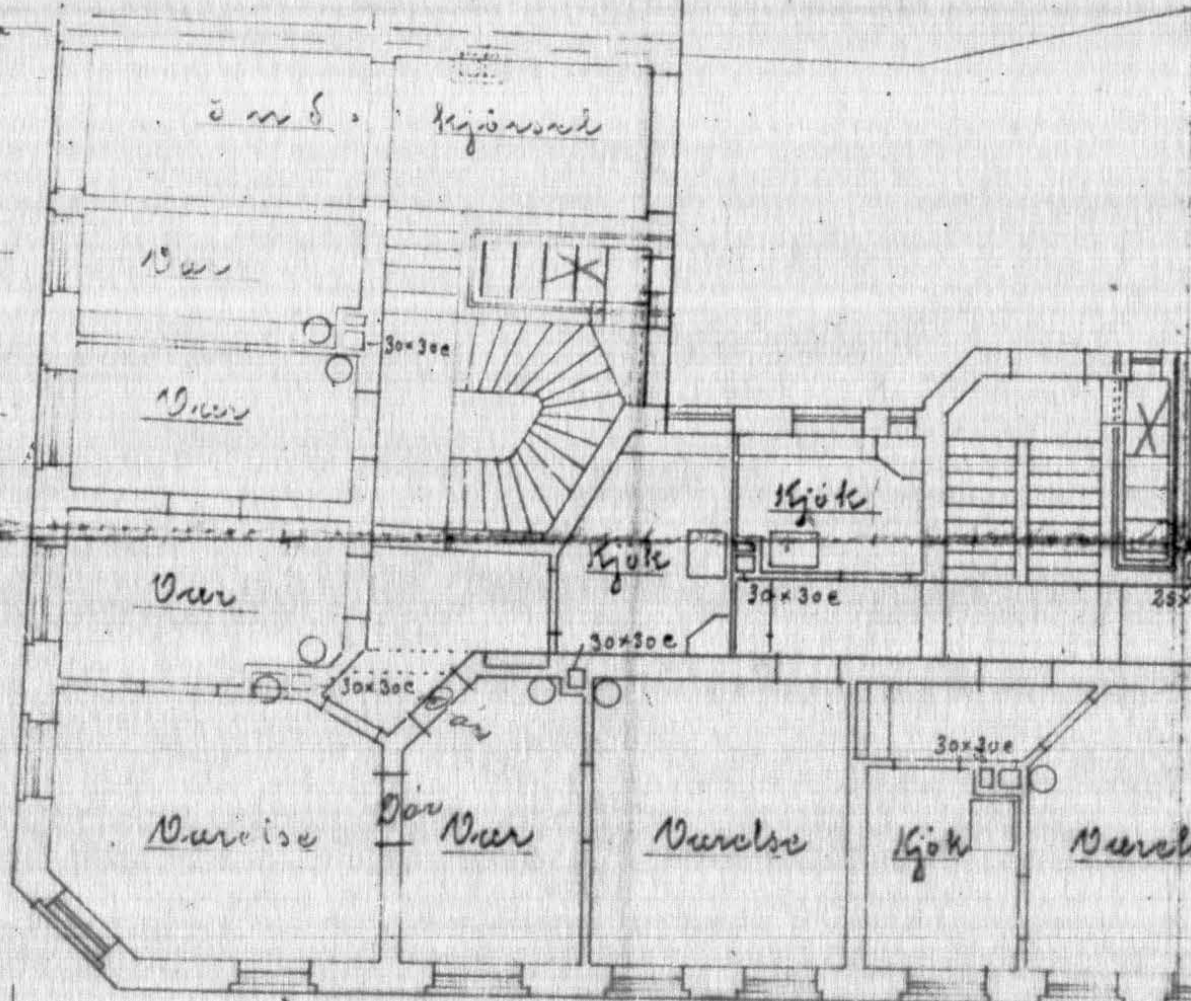
Nº 25 Fredensborg



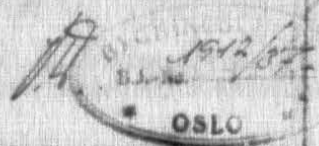
Skala 1: 100 m

6.55

11.20



Plan of the



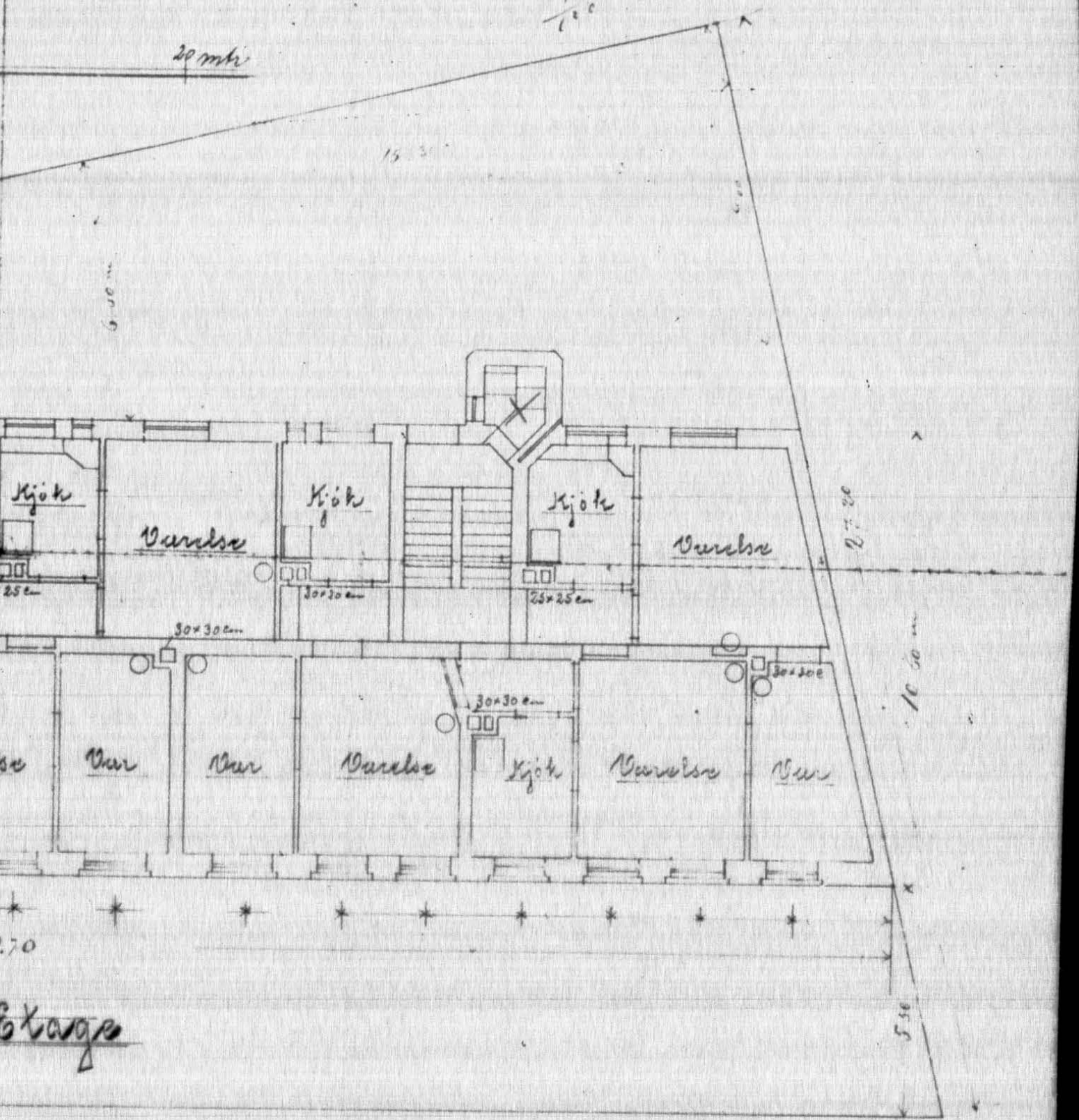
2000

7.7
6.7
539
77
1504

675
164
5400
4050
675
113400

16.8
9.1
1512
15284
163.4
26628
177.14
13
100

NEDFOTOGRAFEKT- 19 X



3 kargo

29/2

$$-\frac{670}{96}$$

Ammettolder
Situati ony Pan
4. Jandiger
+ 1 Bickerton 4 24/5
2 Skurilus 77. 99 17/5 97.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaringahus
 Matr.-No. 75 Frederiksborg Ferdig attestert 23/2-1898.
 Indleveret 16. d. April 1898. Attesteret 28 Februar 1898.

[illegible]

Christiana den 11^{te} April 1896

196 Savage

Grundens Grundet mod N. 27 gaar oven den blaa Linie
paa Situationsplanen, dog er der intet til Hinder for en
Gravdaeforandring, som den angivne Grundens strider
ikke til nogen reguleret eller offentlig Gade.

2. 12/3 1896

Theodore Garrison

Fitzroygewicht, Aemulieren in Erfinden, Gerecht
ich, & annehmen und nach Kachel.

Arctostaphylos 17. March 1896

D. Sauer

Commissar van Leeghwater, Ontvanger van Inkomsten.
De Grondheer van Smeeten is bijgestaan opmerkt; Overstuurman
med. Plannen, billige gronden Commissar van Leeghwater het Behandeling.
Christiaan van 10 de Maart 1874

Christiania, den 19^{de} Marts 1876.

insolite quel

John M. & John Barker

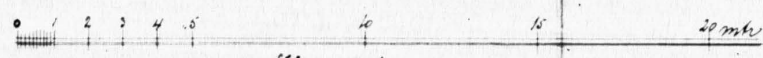
王

Premium rådgivning

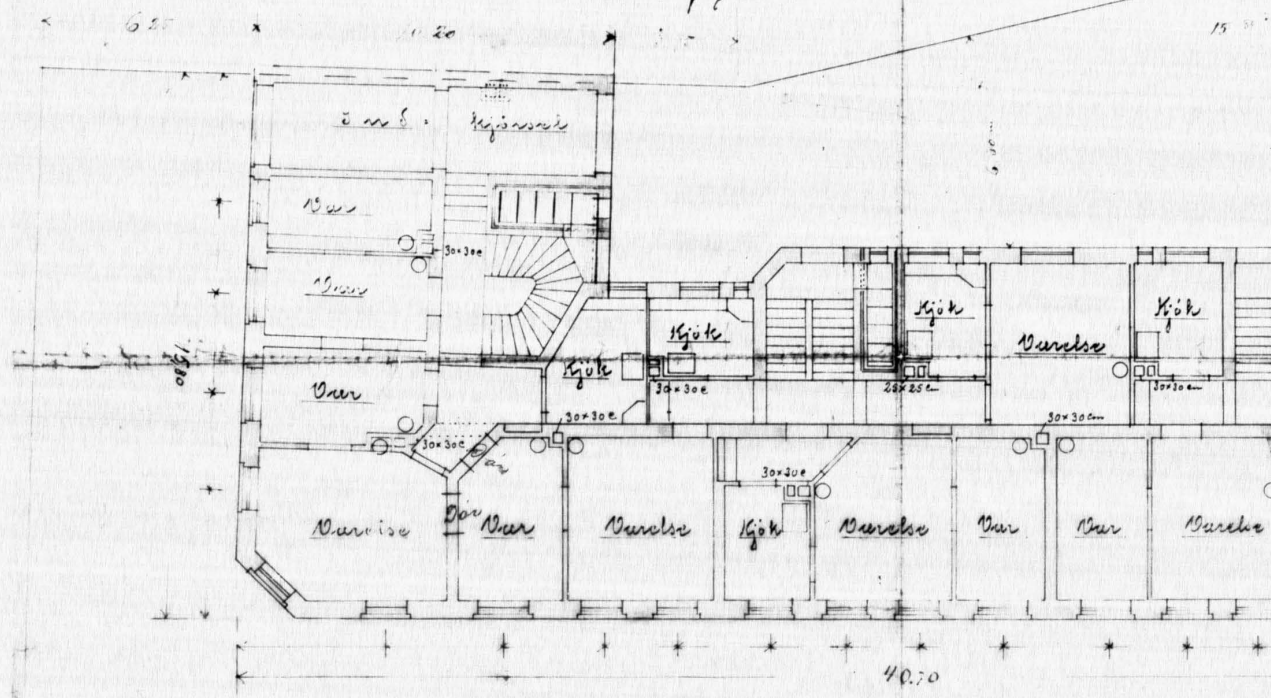
EIE eiendomsmegling

Nº 25 Fredensborgvej

7.2
 1.7
 5.5
 7.7
 15.0
 6.7
 1.6
 5.0
 6.1
 13.4

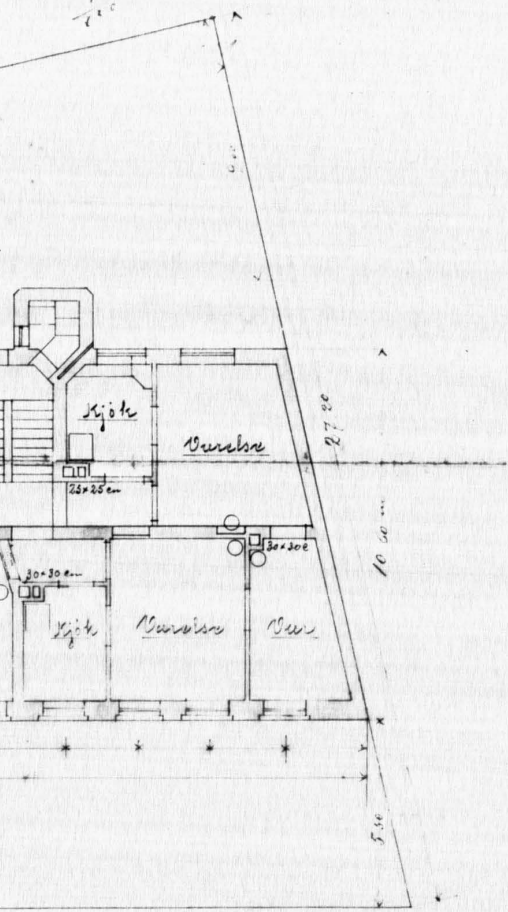


Skala 1:100 m



Skala af 1:100 m

16
 15
 14
 13
 12
 11
 10
 9
 8
 7
 6
 5
 4
 3
 2
 1



B O R E T T S L A G E T S O R D E N S R E G L E R

Leieren er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler:

1. Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass, bryggerhus og lignende så kranjel og trette unngås.
2. Tøy må kun henges for tørk på de dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, murer, i vinduer, balkonger eller liknende. Tøy som tørres på loftet må vries godt før det henges opp.
3. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, gangtøy og sengetøy på balkonger, verandaer, i trappeoppganger eller vinduer.
4. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.
5. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødige bråk. Radio/TV må benyttes hensynsfullt og avdempes, særlig etter kl. 23. Musikk- eller sangøvelser må ikke foregå etter kl. 23. Lek må ikke foregå i trapper, loft eller kjellere. Det må ikke lekes i komplekset etter kl. 22, da det etter denne tid skal være ro så vel ute som inne.
6. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjeller-gangene eller leilighetene. Saging og hugging av ved på søn- eller helligdager og etter kl. 22 er ikke tillatt. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt. Ved overtredelse av dette forbud vil ansvar bli gjort gjeldende.
7. Avfall må legges i søppelkasser og ikke kastes utover. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i klosettskålen.
8. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilter, flaggstenger, o.l. Heller ikke er det tillatt å bruke salt til opptining av vinduer eller isbelagte balkong-gulv.
9. Fotballsparking, ballslåing, o.l. må ikke foregå innen kompleksets område.
10. Porter og inngangsdører skal alltid være låst.
11. Kjøring i komplekset må foregå med særlig forsiktighet.
12. Det er ikke adgang til å parkere biler og motorsykler innen kompleksets område uten særskilt tillatelse. Sykler, kjelker og liknende må ikke settes i oppganger.

13. Trapper rengjøres minst 1 gang i uken. Den som har trappevask plikter for øvrig å påse at trappeoppganger holdes ren i brysthøyde. Hovedrengjøring av loft, vegger, vinduer og belysningsarmatur i trappeoppgangen besørges rengjort så ofte det er nødvendig mot at utgiftene fordeles på oppgangens leieboere, evnt. at hovedrengjøring besørges ved dugnad blant beboerne.
14. Staking av vasker og badesluk besørges av leieboerne. Rørledningene unntatt.
15. Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
16. Plener og beplantning må skjermes så vel sommer som vinter. Det er strengt forbudt å legge benveier over plenene. Vær oppmerksom på at plener og beplantning har letter for å ta varig skade ved uforsiktig behandling høst og vinter enn om sommeren når alt er i vekst. Gjentatte overtredelser av foranstående bestemmelser vil lede til å den eller de skyldige vil bli trukket til ansvar.
17. Ved anskaffelse av husdyr, må dette meldes fra til styret og husdyrreglement skal underskrives.

Vær oppmerksomme på at hvis enhver av leieboerne tar tilhørlig omsyn til de gitte påbud vil en medvirke til å skape ordnede forhold og høyne boligkulturen innen komplekset.

**ORDINÆR
GENERALFORSAMLING**

FOR

**BORETTSLAGET
FREDENSBORGVEIEN 25**

**onsdag den 29. mai 2024
kl 18.00**

**på loftet
i Fredensborgveien 25 B ved regnvær
eller
i bakgården ved fint vær.**

**Borettslagets gårds -og bruksnummer er
G.nr. 208, B.220**

**Organisasjonsnummer er
961928248**

**Forsikringsselskap er GJENSIDIGE
polisenummer 2624086**

**Forretningsfører er:
Gårdsforvaltning AS
Sponstuveien 41 A, 1263 OSLO
Tlf. 22 61 71 65
e-mail: gf@gaardsforvaltning.no
www.gaardsforvaltning.no**

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

STYRETS OPPGAVER

Styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gitt av generalforsamlingen/årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er overført årsmøtet/generalforsamlingen.

Blant styrets viktigste oppgaver er:

1. Ansvar for den daglige drift av eiendommen.
2. Å holde forretningsfører orientert om saker av relevant interesse.
3. Utarbeide budsjettforslag og foreta nødvendig regulering av husleie/fellesutgifter.
4. Foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak.
5. Attestere/anvise fakturaer til betaling.
6. Behandle overdragelser og søknader om fremleie i henhold til selskapets vedtekter.
7. Behandle klagesaker og eventuelle sanksjoner i form av advarsler eller oppsigelser.
8. Avholde styremøte så ofte som selskapets anliggender tilsier det.

HENVENDELSER FRA BEBOERE

Henvendelser om boligen fra beboerne, skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

Unntak fra dette er:

1. Salg av boligen
2. Husleie/fellesutgifter, purringer, inkasso, utkastelser mv

Til andelseierne i Borettslaget Fredensborgveien 25

Oslo, den 15. mai 2024

**INNKALLING TIL
GENERALFORSAMLING FOR
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 25
2024**

Det innkalles til generalforsamling for Borettslaget Fredensborgveien 25

onsdag den 29. mai 2024, kl 18.00
på loftet i oppgang B i Fredensborgveien 25 ved regnvær- ta med stol.
Ved fint vær holdes generalforsamlingen i bakgården

SAKER SOM SKAL BEHANDLES:

1. **KONSTITUERING**
 - Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
 - Opptak av navnefortegnelse
 - Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. **STYRETS ÅRSBERETNING for 2023**
3. **ÅRSREGNSKAPET for 2023**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **BUDSJETT for 2024**
6. **SAKER TIL BEHANDLING:**
 1. **Bruksrett til bakgård**
 - a. Eier av andel nr 26 søker om bruksrett på hage i bakgård på baksiden av bygg.
7. **VALG AV STYRE**
 - A) Valg av styreleder (ikke på valg)
 - B) Valg av 1 styremedlem
 - C) Valg av 2 varamedlemmer

Ved generalforsamlingen har andelseieren stemmerett med en stemme for den andelen de eier. Andelseieren har rett til å møte ved fullmektig. Skriftlig fullmakt på nedenstående blankett kan medbringes av den som gis fullmakt.

For styret i Borettslaget Fredensborgveien 25
v/ GÅRDSFORVALTNING AS

BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 25

Denne kontrollseddel fraklippes, og bes levert i utfylt og undertegnet stand ved fremmøte på generalforsamling den 29. mai 2024 (gjelder ved fullmakt)

Andelseiers navn: _____

Andelseiers adresse: _____ Andelsnr.: _____

Fullmakt til å stemme på mine / våre vegne er gitt til: _____

Dato

Andelseiers sign.

ÅRSBERETNING FOR 2023

FOR BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 25

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:

Styreleder:	Jarand Olsen
Styremedlemmer:	Marcus Nilsen Ulstad
	Anders Solberg

Boligselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av ansatte og styremedlemmer.

• ORGANISERING AV BOLIGSELSKAPET

Overdragelser og fremleier:

Styret har behandlet og godkjent 5 overdragelser i 2023. Vi minner om at det er viktig for styret å få beskjed før bruken overlates til en annen, slik at vi alltid vet hvem og hvor mange som bebor hvilke leiligheter og vet hvor vi kan nå eier hvis det skulle være behov for det.

Virksomhetens art:

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsførsel og revisjon:

Borettslagets forretningsfører er Gårdsforvaltning AS, Sponstuveien 41 A, 1263 OSLO.

Borettslagets revisor er Nordstrand Revisjon v/ Harald Messel, Storåsveien 5, 1169 OSLO.

Forsikring:

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid er forsikret for riktig beløp. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlig verdiøkning på bygninger; for eksempel ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av nybygg av samme standard og størrelse.

Vi gjør beboerne oppmerksom på at privat innbo, inventar og eiendeler må forsikres av den enkelte andelseier.

Eiendommen:

Borettslaget består av 26 andeler.

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har gårds- og bruksnummer : 208/220

Med borettslag forstås andel i bebygd eiendom med tilknyttet boretts til bruk av bolig i eiendommen.

Borettslaget forurensar ikke ytre miljø utover det som må ansees som normalt for et boligselskap.

HMS:

Forskrift om systematisk helse-miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter, ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Med hensyn til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt meldes dette til styret.

• **STYRET HAR JOBBET MED FØLGENDE VIKTIGE SAKER I ÅRET SOM GIKK**

- Etter pålegg fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten er det igangsatt arbeid ved brannsikring av gården. Det ble i den forbindelse tatt opp et lån på kr 700.000,- i 2023 med en ytterligere låneutvidelse på kr 500.000, - i januar 2024.
- Brann og redningsetaten påla også borettslaget å renovere alle pipeløp grunnet for dårlig brannsikring.
- Styret har hentet inn anbud på begge jobbene. Vedtatt Firesafe AS som leverandør for å utbedre alle TG3 og TG2 feil vedrørende brannsikring og Romerike Pipeservice for renovering av pipeløp. Begge jobber er ferdigstilt i mai 2024, men med ganske høye overskridelser grunnet komplikasjonene listet under:
 - a. Pipeløp var tett 1,5 meter fra bunn av piper grunnet dårlig håndverk og unnlatt å fjerne overskuddsmasse av jobb utført i 2008. Dette måtte pigges opp før stålrør kan monteres grunnet ekstrem brannfare dersom dette ikke ble gjort. To pipeløp var det ikke feilsluke slik at dette måtte installeres for at i det hele tatt løpene kan feies. Grunnet arbeider i leilighet kom en ekstrakostnad for vask i disse leilighetene for å vaske vekk sot etter jobben. Totalt overskridelse av budsjettet jobb er 150.000,-
 - b. Etter grundig gjennomgang viste det seg at tre dører i tillegg til det branninspektør manglet godkjent brannsikring og det var 4 dørpumper som var defekte mellom oppgangene som også måtte byttes. Totalt ca 100.000 over budsjett.
- Tre på parkeringen er beskjært av styret. Dette kostet egentlig 25.000,- men ble derfor kun en kostnad på 1500,- til sikring.
- Ventilasjon er rengjort innenfor budsjett.

• **REGNSKAP OG ØKONOMI**

Økonomi:

Opplysninger om årets resultat og disponible midler framgår av Note 8 i Årsregnskapet for 2023 og likviditeten kan pr. 31.12 betraktes som grei.

Det anbefales å ha disponible midler med en størrelse tilsvarende minimum 3 måneders fellesutgifter for uforutsette kostnader.

Disponering av årets resultat:

Årets resultat overføres til annen egenkapital.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har hatt er tatt med i det fremlagte regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

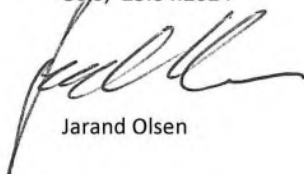
Honorar til styremedlemmer:

Det er utbetalt honorar til styret på totalt kr 25.000,- i år 2023.



Marcus Nilsen Ulstad

Oslo, 25.04.2024



Jarand Olsen



Anders Solberg

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	-1 368 842	-1 396 376
Sum driftsinntekter		-1 368 842	-1 396 376
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3, 4, 5	990 318	1 131 804
Sum driftskostnader		990 318	1 131 804
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekte		-16 351	-14 969
Annen finanskostnad		338 313	196 329
Netto finansposter	6	321 962	181 360
Ordinært resultat		-56 562	-83 212
Årsresultat		-56 562	-83 212
Overføringer og disponeringer		-56 562	-83 212
Overføringer annen egenkapital		-56 562	-83 212
Sum disponert		-56 562	-83 212

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	14 608 551	14 608 551
Sum varige driftsmidler		14 608 551	14 608 551
Sum anleggsmidler		14 608 551	14 608 551
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	10	-22 850	-30 598
Øvrige fordringer		1 560	118
Sum fordringer		-21 290	-30 480
Bankinnskudd, kontanter	7	568 518	143 290
Sum omløpsmidler		547 228	112 810
Sum eiendeler		15 155 779	14 721 361

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Annen innskutt egenkapital	11, 12	-6 260 000	-6 260 000
Sum innskutt egenkapital		-6 260 000	-6 260 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		-2 489 769	-2 433 206
Sum opptjent egenkapital		-2 489 769	-2 433 206
Sum egenkapital		-8 749 769	-8 693 206
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	-6 383 525	-6 012 946
Sum langsiktig gjeld		-6 383 525	-6 012 946
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld	15	-22 485	-15 209
Sum kortsiktig gjeld		-22 485	-15 209
Sum gjeld		-6 406 010	-6 028 155
Sum egenkapital og gjeld		-15 155 779	-14 721 361

31. desember 2023
Oslo, den 9. februar 2024

Marcus Nilsen Ulstad

Jarand Olsen

Anders Solberg

Noter til regnskapet

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Driftsinntekter med budsjett

	2023		2024		2022	
	Resultat	Budsjett	Budsjett		Resultat	Budsjett
Fellesutgifter	-1 326 000	-1 326 000	-1 450 800		-1 216 800	-1 216 800
Ref. andel platting fra nabogård	0	0	0		-53 132	0
Renter/avdrag balkonglån	-42 842	-49 680	-48 300		-42 598	-42 480
Ekstraord. nedbet av balk.lån	0	0	0		-83 846	0
Morarenter	0	0	0		0	0
Sum driftsinntekter	-1 368 842	-1 375 680	-1 499 100		-1 396 376	-1 259 280

Note 3 - Driftskostnader med budsjett

Driftskostnader	2023		2024		2022	
	Resultat	Budsjett	Budsjett		Resultat	Budsjett
Styrehonorar	25 000	25 000	50 000		25 000	25 000
Honorar ved enkelstående arbeid	6 000	0	0		73 000	0
Arb. giveravgift	4 371	3 525	7 896		13 818	3 525
Elektrisitet	2 843	50 000	40 000		-69	50 000
Brannalarmsystem	49 252	18 000	20 000		18 292	16 000
Vedlikehold	143 600	60 000	0		283 600	60 000
Leie av parkeringsplass	71 101	69 488	73 000		67 464	65 528
Snømåking	0	0	3 000		0	0
Styreportal	7 977	8 000	0		7 665	10 000
Renovasjonsgebyr	100 068	99 996	108 961		88 555	88 399
Vann- og avløpsgebyr	184 840	174 656	223 102		149 920	147 137
Feie- og tilsynsavgift	3 188	2 780	6 500		2 779	2 779
Eiendomsskatt	5 192	0	45 360		0	0
Renhold	43 200	37 392	45 360		37 796	37 380
Vaktmestertjenester	1 406	64 728	0		62 395	60 144
Revisjonshonorar	8 406	7 081	9 000		6 875	7 368
Forretningsførerhonorar	74 640	72 140	75 026		70 108	70 106
Administrere særlån	7 900	7 900	8 532		7 900	7 900
Fibernet	3 309	3 576	3 912		3 468	3 576
Forsikringspremie	168 183	154 778	181 638		147 408	133 379
Hussoppforsikring	21 987	23 086	23 306		21 987	22 647
Selvassuranse	0	0	0		13 441	0
Gebyrer, bank	2 879	3 060	2 820		2 921	3 000
Diverse kostnader	54 975	30 000	20 000		27 481	30 000
Sum driftskostnader	990 317	915 186	947 413	0	1 131 804	843 868

Noter til regnskapet

Note 4 - Vedlikehold og rehabilitering, spesifisert

Vedlikehold	143 600
3elektro AS, belysning av port.	15 324
Røa Gjerdefabrikk AS, nytt gjerde	42 825
Din Ventilasjon AS	33 650
Rep. av platting	3 189
Sirkelsag	1 997
Terrasseskruer	1 714
Brannmaling av trapper, BRE-påbud	35 000
Brannsikring	9 901
Sum vedlikehold	143 600

Note 5 - Diverse kostnader, spesifisert

Diverse kostnader	54 975
Gressklipper	10 419
PC til Borettslaget	10 978
Borettslagenes Sikringsordning AS	8 254
Diverse, rekvisita, lyspærer, batterier etc	3 210
Blomster og planter til bakgården	9 878
Beverting ved dugnad	1 554
Bortkjøring av avfall	2 700
Likningsoppgaver, papir/pdf, husleiehefter, porto	7 982
Sum diverse kostnader	54 975

Note 6 - Finansinntekter og kostnader

	2023		2024		2022	
	Resultat	Budsjett	Budsjett		Resultat	Budsjett
<i>Finansinntekter</i>						
Renteinntekter	0	-200	-200		0	0
Utbytte fra Gjensidige	-16 351	0	0		-14 969	0
Sum finansinntekter	-16 351	-200	-200		-14 969	0
<i>Finanskostnader</i>						
Renter, utbedringslån	314 586	273 972	420 456		178 900	162 104
Renter balkonglån	23 727	25 860	28 128		17 429	15 084
Renter, fasadelån	0	0	0		0	0
Sum finanskostnader	338 313	299 832	448 584		196 329	177 188
Avdrag, utbedring/fasade	143 541	142 826	143 248		171 740	176 305
Avdrag, balkong, inkl. ekstra nedt	11 537	15 648	11 796		101 115	19 332
Sum avdrag	155 078	158 474	155 044		272 855	195 637

Lånets betalte avdrag defineres ikke som en finanskostnad, men reduserer boligselskapets gjeld.

Noter til regnskapet**Note 7 - Bankinnskudd**

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

	2023	2022
Bankinnskudd drift	568 510	143 282
Bankinnskudd, skatt	8	8
Sum	568 518	143 290

Note 8 - Disponible midler

<i>Opplysninger om disponible midler</i>	2023	2022
Disponible midler fra foregående årsregnskap	97 601	287 244
Årets resultat	56 562	83 212
Tillegg for opptak av langsiktig lån	5 710 437	0
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-5 339 858	-272 855
Sum disponible midler	524 742	97 601

<i>Spesifikasjon av disponible midler</i>		
Omløpsmidler	547 228	112 810
Kortsiktig gjeld	-22 485	-15 209
Kontrollsum disponible midler	524 743	97 601

Note 9 - Anleggsmidler

	2023	2022
Bygninger	14 608 551	14 608 551
Sum	14 608 551	14 608 551

Det har ikke blitt foretatt avskrivninger eller aktiveringer siste år.

Note 10 - Kortsiktige fordringer

	2023	2022
Kundefordringer	-22 850	-30 598
For lite belastet til dekning av balkonglån	1 560	118
Forskuddsbetalt forsikring	0	0
Sum	-21 290	-30 480

Sum kundefordringer består av restanser og forskuddsbetalinger og har pr. 31 12 denne fordelingen.

	2023	2022
<i>Kundefordringer</i>	-22 850	-30 598
Forskuddsbetalte fellesutgifter	-27 135	-31 130
Ubetalte fellesutgifter	4 285	532
Sum	-22 850	-30 598

Ubetalte fellesutgifter følges opp med betalingsvarsler og eventuelt oversendelse til inkasso.

Borettslaget Fredensborgveien 25

Org. nr. 961 028 248

Noter til regnskapet

Note 11 - Innskutt egenkapital

	2023	2022
Borettsinnskudd	-6 257 400	-6 257 400
Andelskapital	-2 600	-2 600
Sum	-6 260 000	-6 260 000

Note 12 - Borettsinnskudd

Antall kvm. B	Antall leiligheter	Boretts- innskudd	Fellesutgifter pr. 01.01.2023	Fellesutgifter pr. 01.01.2022	Andel gjeld ved balkonglån 31.12.2023	And. fellesgjeld 31.12.2023	Leil.nr
37	1	79 900	4 250	3 900		229 838	6
40	1	149 900	4 250	3 900		229 838	5
46	3	199 900	4 250	3 900		229 838	12, 18 og 24
48	1	209 900	4 250	3 900		229 838	11
52	4	229 900	4 250	3 900		229 838	17, 23, 25 og 26
57	4	249 900	4 250	3 900		229 838	1, 2, 3 og 4
63	12	274 900	4 250	3 900	81 550	229 838	7,8,9,13,14 og 15,16,19,20,21 og 22
1 455	26	6 257 400	110 500	101 400	407 749	5 975 777	

Fellesutgiftene er fordelt med andel fellesgjeld i forhold til total gjeld, som fordelingsnøkkel.

Med virkning f.o.m. 01.01.2010 er borettslaget utvidet med andel 25 og 26;
hver av andelene har et borettsinnskudd pål. kr 229.900,-.

Note 13 - Pantelån

	2023	2022
Lån Husbanken, 11486191 7	-309 798	-364 004
DNB Bank, utbedring	-5 665 979	-5 229 656
DNB Bank, balkonger	-407 749	-419 285
Sum	-6 383 526	-6 012 945

Noter til regnskapet**Note 14 - Langsiktig gjeld****LANGSIKTIG GJELD**

Kreditor:	HUSBANKEN	DNB Bank	DNB Bank	DNB Bank
		Oppføring av		
Formål:	Utbedring	balkonger	Utbedring	Utbedring
Årstall:	2003	2020	2020	2023
Løpetid:	30 år	30 år	30 år	30 år
Nedbetaling	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Rentebetingelser pr. 31.12.2023	3,85 %	6,40 %	0,00 %	6,15 %
Avdragsbetaling., økning pr. år i %	1,90 %	2,1 %	0,0 %	2,3 %
Avdragsbetaling., gj.snittlig økn. pr.år	40,- pr eier	72,- pr. eier	0	110,- pr. eier
Opprinnelig gjeld:	1 000 000	904 140	5 500 000	5 710 437
Opptak av nytt lån	0	0	0	5 710 437
Restlån 01.01.2023	364 004	419 285	5 229 656	5 665 978
Betalte avdrag i år:	-54 206	-11 537	-5 229 656	-44 459
Restlån 31.12.2023	309 798	407 748	0	5 665 978
Påløpne avdrag pr. 31.12.2023	0			
Langsiktig gjeld pr. 31.12.2023	309 798	407 749	0	5 665 979

Note 15 - Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Leverandørgjeld	0	0
Påløpne rentekostnader	-22 380	-15 174
For mye belastet til dekning av balkonglån	0	0
Påløpne honorarer	-105	-35
Sum	-22 485	-15 209

Note 16 - Avregning ved balkonglån

	2023	2022
Sum belastning av andelseiere med balkonglån	41 282	42 480
Betalt avdrag	-11 537	-101 115
Betalt rentekostnader	-23 405	-17 429
Betalt administrasjon av særlån	-7 900	-7 900
Ekstraordinær nedbetaling	0	83 846
Sum til fordeling	-1 560	-118

12 andelseiere fikk høsten 2007 installert balkonger og kostnadene belastes eierne direkte. Balkongene er lånefinansiert via borettslaget og faktiske kostnader avregnes mot innbetalinger som belastes hvert år i hht budsjetterte verdier.

Pr. 31.12 er det belastet for lite og differansen blir fordelt og fakturert de aktuelle balkongeiere.

med beløp kr

1560

Til generalforsamlingen i **Brl Fredensborgveien 52**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Org.nr. 958 246 595 MVA

Vi har revidert **Brl Fredensborgveien 25'** årsregnskap som består av balanseoppstilling per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ansvar til ledelsen og de som har overordnet ansvar for styring og kontroll for regnskapet

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

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

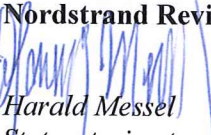
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskap

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

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

Oslo, 10.februar 2024

Nordstrand Revisjon AS


Harald Messel

Statsautorisert revisor

Storåsveien 5, 1169 Oslo. Telefon: 22 62 24 55. Telefax: 22 62 54 51. Kontonr. 5063.05.15308

Budsjett for Borettslaget Fredensbo

År:

2024

Periode	1	2	3	4	5	
Konto: Tekst	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL	MAI	JUNI
Disponible midler	400 000	222 858	285 279	267 259	311 300	222 858
3010 Fellesutgifter	-120 900	-120 900	-120 900	-120 900	-120 900	-120 900
3210 Dekn.balkonglån	-4 025	-4 025	-4 025	-4 025	-4 025	-4 025
Sum inntekter	-124 925	-124 925	-124 925	-124 925	-124 925	-124 925
5010 Styrehonorar	0	0	0	0	0	5 000
5410 Arbeidsgiveravgift	0	0	0	0	0	0
6200 Elektrisitet	6 000	5 000	4 000	3 500	3 000	0
6251 Brannsikring	0	0	0	0	0	0
6330 Vedlikehold	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	0
6332 Leie av park.plass	0	0	0	0	73 000	0
6334 Snømåking	0	5 000	0	0	0	0
6335 Skadedyrkontroll	0	0	0	0	0	0
6337 Styreportal	0	0	0	0	0	0
6360 Renovasjonsgebyr	0	0	27 240	0	27 240	0
6361 Vann-og avløpsgeb.	0	0	55 776	0	55 776	0
6362 Feie- og tilsynsavgift	0	0	1 625	0	1 625	0
6363 Eiendomsskatt	0	0	1 800	0	1 800	0
6370 Renhold	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	0
6380 Vaktmestertjeneste	0	0	0	0	0	0
6710 Revisjon	0	0	0	9 000	0	0
6720 Forretningsførsel	37 513	0	0	0	0	0
6725 Adm.av balkonglån	8 532	0	0	0	0	0
6940 Fibertilkobling	326	326	326	326	326	0
7500 Forsikring	181 638	0	0	0	0	0
7510 Hussoppforsikring	0	0	0	0	0	0
7720 Gebyrer bank	235	235	235	235	235	0
7790 Diverse kostnader	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	0
Sum driftskostnader	241 358	17 675	98 116	20 175	170 116	6 000
8050 Renteinntekter	0	0	0	0	0	0
8150 Renter utbedringslån	36 838	34 138	34 138	36 838	34 138	3 000
8151 Renter balkonglån	2 344	2 344	2 344	2 344	2 344	0
8700 Avdrag lån	20 544	7 364	7 364	20 544	7 364	0
8701 Avdrag balkonglån	983	983	983	983	983	0
Sum finansposter	60 709	44 829	44 829	60 709	44 829	4 000
Resultat	177 142	-62 421	18 020	-44 041	90 020	-1 000

Første kolonne i første linje " Disponible midler" for JAN viser forventet inngående balanse for disponib

Forventet inngående balanse for 2025 vil dermed være

386 878

2023

Bergveien 25

6	7	8	9	10	11	12	Sum
JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DESEMBER	BUDSJETT	
1 280	235 651	253 680	214 353	284 276	250 532	318 955	
20 900	-120 900	-120 900	-120 900	-120 900	-120 900	-120 900	-1 450 800
-4 025	-4 025	-4 025	-4 025	-4 025	-4 025	-4 025	-48 300
4 925	-124 925	-124 925	-124 925	-124 925	-124 925	-124 925	-1 499 100
50 000	0	0	0	0	0	0	50 000
7 050	0	0	0	846	0	0	7 896
1 000	1 000	2 000	2 500	3 000	4 000	5 000	40 000
0	0	0	0	0	0	0	0
1 667	1 667	1 667	1 666	1 666	1 666	1 666	20 000
0	0	0	0	0	0	0	73 000
0	0	0	0	0	0	0	5 000
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	27 240	0	27 240	0	0	108 961
0	0	55 776	0	55 776	0	0	223 102
0	0	1 625	0	1 625	0	0	6 500
0	0	1 800	0	1 800	0	0	7 200
3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	45 360
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	9 000
0	37 513	0	0	0	0	0	75 026
0	0	0	0	0	0	0	8 532
326	326	326	326	326	326	326	3 912
0	0	0	0	0	0	0	181 638
0	0	23 306	0	0	0	0	23 306
235	235	235	235	235	235	235	2 820
1 667	1 667	1 667	1 666	1 666	1 666	1 666	20 000
5 725	46 188	119 422	10 173	97 960	11 673	12 673	911 254
0	0	0	0	0	0	-500	-500
34 138	36 838	34 138	34 138	36 838	34 138	34 138	420 456
2 344	2 344	2 344	2 344	2 344	2 344	2 344	28 128
7 364	20 544	7 364	7 364	20 544	7 364	7 364	141 088
983	983	983	983	983	983	983	11 796
4 829	60 709	44 829	44 829	60 709	44 829	44 329	600 968
4 371	-18 028	39 326	-69 923	33 744	-68 423	-67 923	13 122

le midler pr 01.01.24

FELLESUTGIFTER 2024

kr 4.650,- pr. mnd. for 26 enheter

HUSBANKEN

Lån ved finansiering av balkonger
Panthaver: DNB Bank

Budsjetterer med en flytende rente på 3,8 %
Borettslaget tok opp et lån pål. Kr 1.380.000,-
for 12 leiligheter. Lånet er et annuitetslån o
Flytende rente er i oktober 2023 på 6,15 %
Andelseiere som har valgt å finansiere dett
samt utgifter til administrering ved avregnin
kr 805,- belastes 5 balkongeiere pr. mnd
Lånet ble refinansiert og utvidet til kr 5.500.000,-
Total nedbetalingstid er 30 år, annuitetslån
Det er inkludert totalt kr 40.000,- til lånefinan

Lån ved finansiering av utbedring
Panthaver DNB Bank

.2023

%. Annuitetslån med 25 års nedbetaling, 5 års avdragsfrihet. Lånet blir nedbetalt i år 2029

0,- i februar 2008 i forbindelse med oppføring av balkonger

g nedbetales over 30 år.

. Budsjetterer med en rente på 6,90 %.

e ved opptak av lån blir belastet med budsjetterte renter og avdrag

g og likningsinnberetning.

hele året, og avregnes etter årsslutt.

000,- i forbindelse med generell rehabilitering høsten 2020.

hvor flytende rente er 5,90 % i oktober 2021. Budsjetterer med 6,65 %.

nsiering av brannsikring i 2024.

GÅRDSFORVALTNING A/S' OPPGAVER

Gårdsforvaltning er, i henhold til kontrakt, dette boligselskapets forretningsfører.

Blant våre viktigste oppgaver nevnes:

1. Utstede husleieblanketter og kreve inn husleie/fellesutgifter, føre kontroll over innbetalingene og foreta purringer og inkasso av evt. restanser.
2. Utføre den løpende regnskapsførsel og fremme forslag til årsregnskap for styret.
3. Utbetale fakturaer etter anvisning fra styret.
4. Foreta en betryggende forvaltning av selskapets likvide midler.
5. Bistå styret med forslag til budsjetter.
6. Følge opp vedtak ved årsmøter i henhold til forretningsførerkontrakten.
7. Bistå selskapets styre med råd.
8. Tilrettelegging av årsmøtet sammen med styret.
9. Registrere overdragelse av boliger, og påse at selskapets vedtatte regler blir fulgt.
10. Forestå beregning og utbetaling av lønn til selskapets ansatte, f.eks. vaktmester.
11. Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

GÅRDSFORVALTNING A/S kan tilby

-forretningsførsel / gårdsbestyrelse for:

Boligsameier

Borettslag

Boligaksjeselskaper

-generell regnskapsførsel m/ selvangivelse og næringsoppgave for:

Aksjeselskap

Næringsdrivende

Vedlikeholdsoversikt - Fr.b.vn. 25		Sist vedlikeholdt	Kostnad	
Tak	Tak	2002	587 000	
	Takrenner/nedløpsrør	2002		
	Snøfangere			
	Piper/pipehatter	2002		
Fasade	Murpuss / maling	2003	1 506 000	
	Utgangsdører	1991		
	Hovedport	2010	58 000	
	Port bakside	2013	25 000	
	Låser	1991	60 000	
Vinduer	Utskiftning / oppgradering	1991	250 000	
Drenering	Dreneringsgrøft ekskl. øst	2013	490 000	
	Drenering østsiden	2009	123 000	
Kjeller	Innvendig murpuss	1991		
Oppganger	Maling	2010	259 000	
	Fliser	1991		
	Dører	1991		
	Brannndører	1991		
	Belysning/El anlegg	1991		
Innvendig	Calling-anlegg	2001	70 000	
	Pipeløp	2012	346 000	
	Varmtvannsbereder	1991		
	VVS-rør	1991		
	Postkasser	2010	32 000	
	Ventilasjon	Er ikke		
	El anlegg	1991	???	
Utvendig	Asfaltering			
	Gjerder og porter		15 000	
	Støttemur mot Deichm.gate	2000	30 000	
Brannsikring	Kontroll / tiltak			
	Utvendig			
	Innvendig			

Tid (år)	Årlig kost	Kommentar
50	11 740	Tak og beslag NB! Mangler på østsiden!
15 30 30 50 30	100400 1933 500 2000	<i>Fargekode Maisgul Jotun</i> VIKTIG
20	12500	VIKTIG
50 50	9 800 2 460	
50		
15 30 30 30 30	17 267	Loft og kjeller El kontroll
15 50 20 50 30 50	4 667 6 920 1 067	3 tatt 2012, 3 tatt 2013 Må taes på general
20 20 30	- 750 1 000	På sikt
Total	173 003	

**Ekstraordinær generalforsamling for Borettslaget Fredensborgveien
25
10.06.2024 , kl 18.00 i Fredensborgveien 25**

1. Konstituering

- Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
- Til sekretær ble Jarand Olsen valgt.
- Til møteleder ble Jarand Olsen valgt.
- To personer til å underskrive protokollen i tillegg til møteleder og sekretær:
Andreas Sørle og Maja Håkenstad

- Opptak av navnefortegnelse:
Se vedlagte liste

Til sammen 12 stemmeberettigede i forhold til fremmøtte og fullmakter.

- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne innkalling til generalforsamling.
VEDTAK: Godkjent

2. SAKER TIL BEHANDLING

- a. Låneopptak grunnet kostnadsoverskridelser i forbindelse med brannsikring og pipeløp. Bakgrunn for denne saken står i styrets årsberetning og kan leses der. Sak som skal opp er låneopptak på 400.000,-. Økningen i lån vil ikke føre til økte felleskostnader, men gi styret noe fleksibilitet til vedlikehold og vaktmesterarbeid siden vi nå ikke har vaktmester.

Vedtak:
Generalforsamling godkjenner låneopptak på 400.000,-

- b. Midlertidig bruksrett på areal bakgård andel 26
Søknad om 10 årig bruksrett med vedlikeholdsplikt på areal i bakgård mot Deichmannsgate. Søker om bygging av platting på areal ikke større enn leilighetslengde og dybde på balkongdybde pluss en meter. Styret utarbeider en bruksrett som kan inndras ved brudd på vedlikeholdsplikt.

Vedtak:
Generalforsamling godkjenner bruksrett på 10 år for andel 26 for arealet etter avtalte regler. Styret kan inndra bruksrett ved mislighold av avtale.

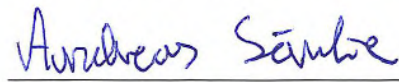
- c. Midlertidig bruksrett på areal bakgård andel 1
Søknad om 10 årig bruksrett med vedlikeholdsplikt på areal i bakgård under balkonger i oppgang A bak utbygd trappeløp. Søker om bygging av platting på areal ikke større enn balkonger og i rekke under balkong i andel 7. Styret utarbeider en tinglyst bruksrett som kan inndras ved brudd på vedlikeholdsplikt.

Vedtak:

Generalforsamling godkjenner bruksrett på 10 år for andel 1 for arealet etter avtalte regler. Styret kan inndra bruksrett ved mislighold av avtale. Denne beslutning skaper ikke presedens for andel 2, 3, og 4 mot bakgård siden dette arealet er i bruk og bearbeidet. Areal på høyre side er borettslagets og skal fortsatt brukes til gressklipper og snømåker.

Generalforsamlingen ble hevet kl.18:40l

Protokollen godkjent av undertegnede.



protokollvitne



protokollvitne

Deltakere: Andel 5, 2, 9, 23, 21, 25, 1, 19, 10 , 3, 14, 26

Midlertidig bruksrett for andelseier 1

Andel 1 gis av styret en tiårig bruksrett på arealet under balkong til andel 7. Denne bruksretten innebærer at andel 1 får mulighet til å bygge platting på bakkeplan, i samme areal som balkong i andel 7. Platting skal følge ytterkanter på overstående balkong. Platting skal bygges med samme materialer som platting felles med Fredensborgveien 27, midt i bakgård. Fundament skal bygges av leka med bærende konstruksjon over jord for å unngå at platting råtner. Platting må være lavere enn 50 cm over bakken. Grunn under platting skal og dekkes med duk som hemmer plantevekst. Alle tegninger av platting skal godkjennes av styret før man igangsetter arbeid.

Med denne bruksretten følger og vedlikeholdsplikt og alle kostnader knyttet til bygging av platting.

I vedlikeholdsplikten ligger at treverk på platting skal følge vedlikeholds råd fra produsent, minimum behandles med terrassevask og terrassebeis/olje hvert 5 år.

Bruksretten er eksklusiv for andelen, men styret har mulighet å ferdes på platting ved beskjed for nødvendig annet vedlikehold. Ved drenering eller lignende arbeid må platting fjernes, men dette vil da bli en del av borettslagets vedlikeholdskostnad.

Bruksrett for arealet gjelder bygging av kun platting, ingen andre konstruksjoner.

Bruksrett kan inndras av styret ved brudd på vedlikeholdsplikt. Styret vil melde fra, en gang, ved dårlig vedlikehold. Dersom forholdet styret påpeker ikke utbedres innen en måned i snøfrie perioder, vil styret kunne rive platting og tilbake stille areal til utgangspunkt og fakturere andelseier 1.

Generalforsamling gir styret fullmakt til å løfte sak om forlengelse på generalforsamling etter endt periode.

Generalforsamlingen har rett til å inndra bruksrett. Styret kan inndra bruksrett, men kun ved brudd på borettslagsregler, brannforskrifter eller brudd på vedlikeholdsplikten.

Midlertidig bruksrett for andelseier 25

Andel 25 gis av generalforsamling en tiårig bruksrett på arealet i bakgård mot Deichmannsgate. Denne bruksretten innebærer at andel 25 får mulighet til å bygge platting på bakkeplan. Platting skal følge yttervegg på leilighet. Lengden skal være lik lengde på leilighetsvegg og dybde er 2,5 meter. Platting skal bygges med samme materialer som platting felles med Fredensborgveien 27, midt i bakgård. Fundament skal bygges av leka med bærende konstruksjon over jord for å unngå at platting råtner. Platting må være lavere enn 50 cm over bakken. Grunn under platting skal og dekkes med duk som hemmer plantevekst. Alle tegninger av platting skal godkjennes av styret før man igangsetter arbeid.

Med denne bruksretten følger og vedlikeholdsplikt og alle kostnader knyttet til bygging av platting.

I vedlikeholdsplikten ligger at treverk på platting skal følge vedlikeholds råd fra produsent, minimum behandles med terassevask og terassebeis/olje hvert 5 år.

Bruksretten er eksklusiv for andelen, men styret har mulighet å ferdes på platting ved beskjed for nødvendig annet vedlikehold. Ved drenering eller lignende arbeid må platting fjernes, men dette vil da bli en del av borettslagets vedlikeholdskostnad.

Bruksrett for arealet gjelder bygging av kun platting, ingen andre konstruksjoner.

I samråd med andel 26 gir generalforsamlingen og andel 25 rett til å bygge en skillevegg i tre mellom plattingene. Denne skal maksimalt være to meter på høyeste punkt og maksimalt til ytterkant av platting. Resten av utforming skal de to andelene enes om før eventuell bygging av skillevegg. Denne også godkjennes av styret.

Bruksrett kan inndras av styret ved brudd på vedlikeholdsplikt. Styret vil melde fra, en gang, ved dårlig vedlikehold. Dersom forholdet styret påpeker ikke utbedres innen en måned i snøfrie perioder, vil styret kunne rive platting og tilbakestille areal til utgangspunkt og fakturere andelseier 25.

Generalforsamling gir styret fullmakt til å løfte sak om forlengelse på generalforsamling etter endt periode.

Generalforsamlingen har rett til å inndra bruksrett. Styret kan inndra bruksrett, men kun ved brudd på borettslagsregler, brannforskrifter eller brudd på vedlikeholdsplikten.

Midlertidig bruksrett for andelseier 26

Andel 26 gis av generalforsamling en tiårig bruksrett på arealet i bakgård mot Deichmannsgate. Denne bruksretten innebærer at andel 26 får mulighet til å bygge platting på bakkeplan. Platting skal følge yttervegg på leilighet. Lengden skal være lik lengde på leilighetsvegg og dybde er 2,5 meter. Platting skal bygges med samme materialer som platting felles med Fredensborgveien 27, midt i bakgård. Fundament skal bygges av leka med bærende konstruksjon over jord for å unngå at platting råtner. Platting må være lavere enn 50 cm over bakken. Grunn under platting skal og dekkes med duk som hemmer plantevekst. Alle tegninger av platting skal godkjennes av styret før man igangsetter arbeid.

Med denne bruksretten følger og vedlikeholdsplikt og alle kostnader knyttet til bygging av platting.

I vedlikeholdsplikten ligger at treverk på platting skal følge vedlikeholds råd fra produsent, minimum behandles med terassevask og terassebeis/olje hvert 5 år.

Bruksretten er eksklusiv for andelen, men styret har mulighet å ferdes på platting ved beskjed for nødvendig annet vedlikehold. Ved drenering eller lignende arbeid må platting fjernes, men dette vil da bli en del av borettslagets vedlikeholdskostnad.

Bruksrett for arealet gjelder bygging av kun platting, ingen andre konstruksjoner.

I samråd med andel 25 gir generalforsamlingen og andel 26 rett til å bygge en skillevegg i tre mellom plattingene. Denne skal maksimalt være to meter på høyeste punkt og maksimalt til ytterkant av platting. Resten av utforming skal de to andelene enes om før eventuell bygging av skillevegg. Denne også godkjennes av styret.

Bruksrett kan inndras av styret ved brudd på vedlikeholdsplikt. Styret vil melde fra, en gang, ved dårlig vedlikehold. Dersom forholdet styret påpeker ikke utbedres innen en måned i snøfrie perioder, vil styret kunne rive platting og tilbakestille areal til utgangspunkt og fakturere andelseier 26.

Generalforsamling gir styret fullmakt til å løfte sak om forlengelse på generalforsamling etter endt periode.

Generalforsamlingen har rett til å inndra bruksrett. Styret kan inndra bruksrett, men kun ved brudd på borettslagsregler, brannforskrifter eller brudd på vedlikeholdsplikten.

Ordinær generalforsamling for Borettslaget Fredensborgveien 25
29.05.2024 , kl 18.00 i Fredensborgveien 25

1. Konstituering

-Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
-Til sekretær ble Anders Kapstad valgt.
-Til møteleder ble Jarand Olsen valgt.
-To personer til å underskrive protokollen i tillegg til møteleder og sekretær:
Elise Stai og Andreas Sørli

-Opptak av navnefortegnelse:
Se vedlagte liste

Til sammen 11 stemmeberettigede i forhold til fremmøtte og fullmakter.

-Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne innkalling til generalforsamling.
VEDTAK: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR ÅR 2023

Styrets årsberetning for 2023 ble referert og foreslått godkjent.
VEDTAK: Godkjent

3. ÅRSOPPGJØR FOR 2023

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent. Det foreslås at årsresultatet overføres til balansen og konto for egenkapital.
VEDTAK: Godkjent

4. BUDSJETT FOR 2024

Budsjettet utarbeidet av styret høsten 2023 og ble gjennomgått og generalforsamlingen tok budsjettet til etterretning.

5. SAKER TIL BEHANDLING

1. Bruksrett til bakgård
 - a. Eier av andel nr 26 søker om bruksrett på hage i bakgård mot bakside av bygg.

Vedtak:

Vedtaket blir at nytt styre får fullmakt av generalforsamling til å utarbeide tegning og kontrakt på midlertidig bruksrett for arealet beskrevet i sak. Generalforsamling begrenser størrelse på platting til balkongdybde + 1 meter. Styret utarbeider også tydelig kontakt i bruksrett på konstruksjoner som er platting, evt. levegg i samarbeid med andelseier 26, samt utarbeider regler for vedlikeholdsplikt.

6. VALG AV STYRE

A) **Styreleder:** Jarand Olsen ble valgt til styreleder i 2024 og er ikke på valg i år.

B) Styremedlem

1. Anders Solberg ble valgt i 2023 og er ikke på valg i år.

2. Marcus Ulstad er valg inn for Benham Sharifi for 1 år og er på valg.

Som kandidat stilte: Marcus Ulstad (2 år)

VEDTAK: Godkjent

C) Varamedlem

1. Sivert Lumsæther ble valg ti 2023 og plassen er på valg i år

Som kandidat stilte: Sivert Lumsæther (1 år)

VEDTAK: Godkjent

2. Carsten Cleve-Hansen ble valgt i 2023 og plassen er på valg i år

Som kandidat stilte: Malene Våde (1 år)

VEDTAK: Godkjent

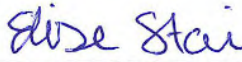
Generalforsamlingen ble hevet kl.19:30

Protokollen godkjent av undertegnede.



protokollvitne
ANDREAS SØRLIE

Oslø 4/6 - 24



protokollvitne

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Fredensborgveien 25 C
0177 OSLO
Gnr./Bnr.: 208/220
Andelsnr. : 6
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 46 m²

Totalt bruksareal (BRA): 46 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.06.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.06.2024
Referansenummer	15056550
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0101
Hjemmelshaver/selger	Linn Margrethe Klungerhaug
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Linn Margrete Klungerhaug
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	12.07.2024 23:36

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Fredensborgveien 25 C
Postnummer/sted	0177 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	208/220
Andelsnr.	6
Tomt	Eiet tomt: 954 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1898		

Byggemåte

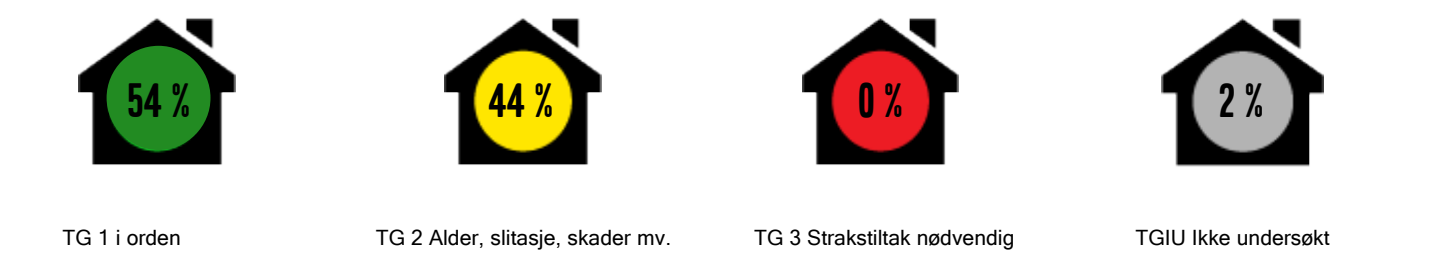
Leilighet tilhørende Fredensborgv 25 borettslag beliggende i bydel St. Hanshaugen, Oslo kommune. Borettslaget består av tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av mur. Utvendige fasader belagt med pusset mur. Yttertak av saltaksform som er utvendig tekket med takstein/takplater. (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 2018. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entre, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

Leiligheten disponerer en loftsbod og en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
				
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Etasjeskiller - 1. Etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		5		5	
		Loftsbod			
1. Etasje	36			36	
	Entre, stue/kjøkken, soverom, bad og bod				
Kjellerbod		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	36	10		46	
Total bruksareal: 46 m²					

Kommentar til areal

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 7 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m2.

Leiligheten inneholder 32 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Vannrør - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 50,1 %, temperatur 23,3 grader C og duggpunkt 12,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende.
	Overflater vegger	Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes. Det er riss/sprekker i veggfliser. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
	Overflater gulv	Det er riss/sprekker i gulvfliser. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 3 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med slette fronter.
Benkeplate av tre.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Innredning - Annet	
	Informasjon		Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.
	TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
		Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Elektrisk oppvarming.
Peisovn i stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger	
	TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i leiligheten. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med parkett, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår (piperehab i 2023 i følge eiers opplysning). Vedovn i stue.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom

 **TG 2**

Skjevhetsmåling

Det er noen målbare skjevheter i boligen.

Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til: 13 mm på stue/kjøkken og 33 mm på soverom.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør, avløpsrør av plast. Ventilasjon med naturlig avtrekksventil på bad. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

 **TG 2**

Hovedstoppekran

Stoppekran er ikke lokalisert. Stoppekran må lokaliseres og tilkomst etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

 **TGIU**

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,40 meter i entre, 2,42 meter på bad. 2,83 meter på stue/kjøkken. 2,82 meter på soverom. 2,13 meter til 2,23 meter på bod.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja
Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ukjent

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entrè. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

 **TG 2**

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer

Slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 2018.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 16.05.2024.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 01.07.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringsskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240101
Adresse	Fredensborgveien 25 C		
Postnr.	0177	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1,5 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	2624086
Selger 1 Fornavn	Linn Margrethe	Etternavn	Klungerhaug

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Pipeløpet var tett i 2023. Det har nå blitt utbedret i regi av borettslaget

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 01/07/2024 13:49:08 (EES-versjon: 2)



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Morten Fuglem
FREDENSBORGVEIEN 25C

Dato: 22.07.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86495057
7944946

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 220

Vi viser til bestilling av 20240720 for FREDENSBORGVEIEN 25C.

GNR. 208 BNR. 220

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.08.1895.

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

935 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



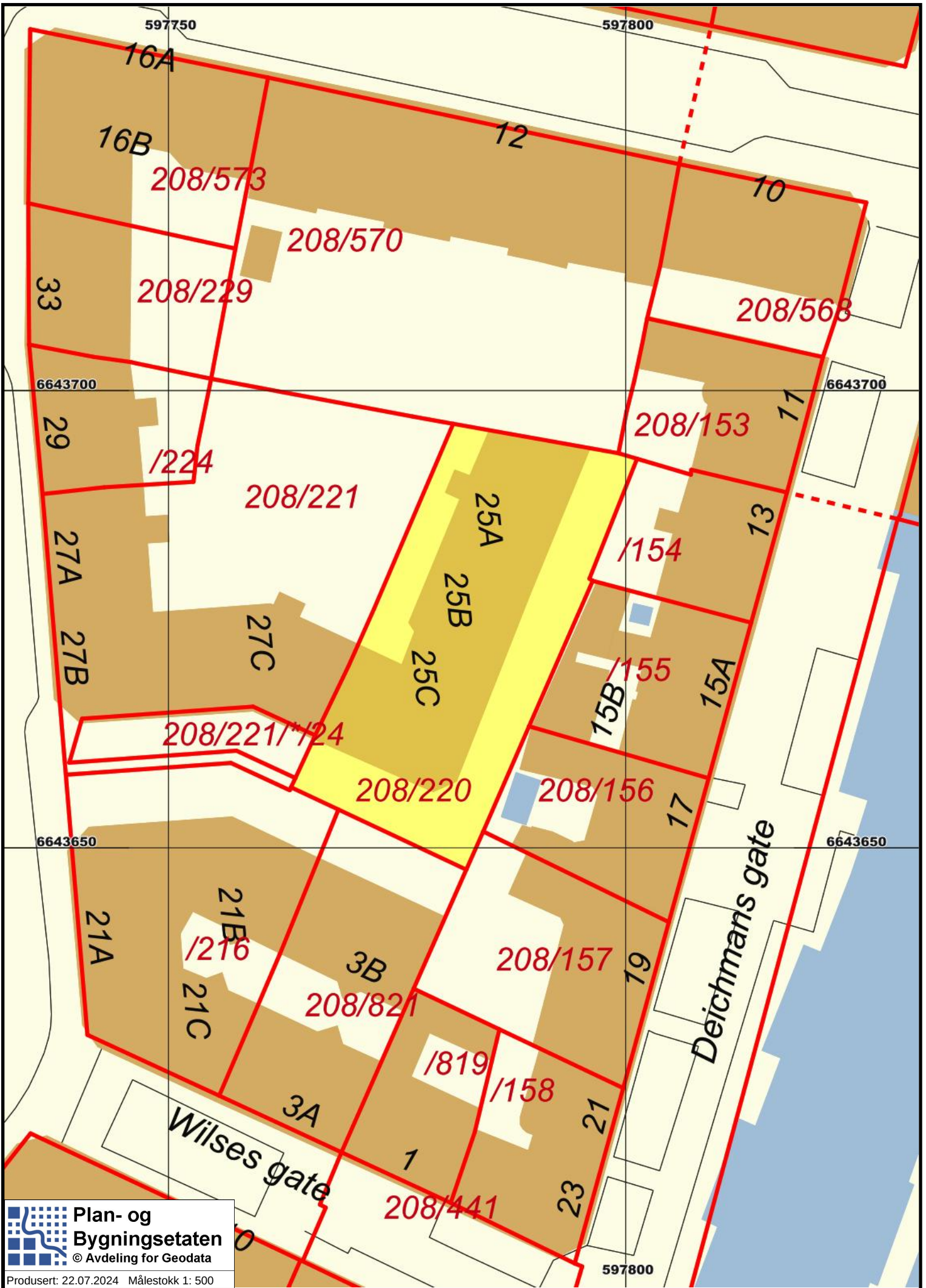
Plan- og bygningsetaten

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



S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen 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)

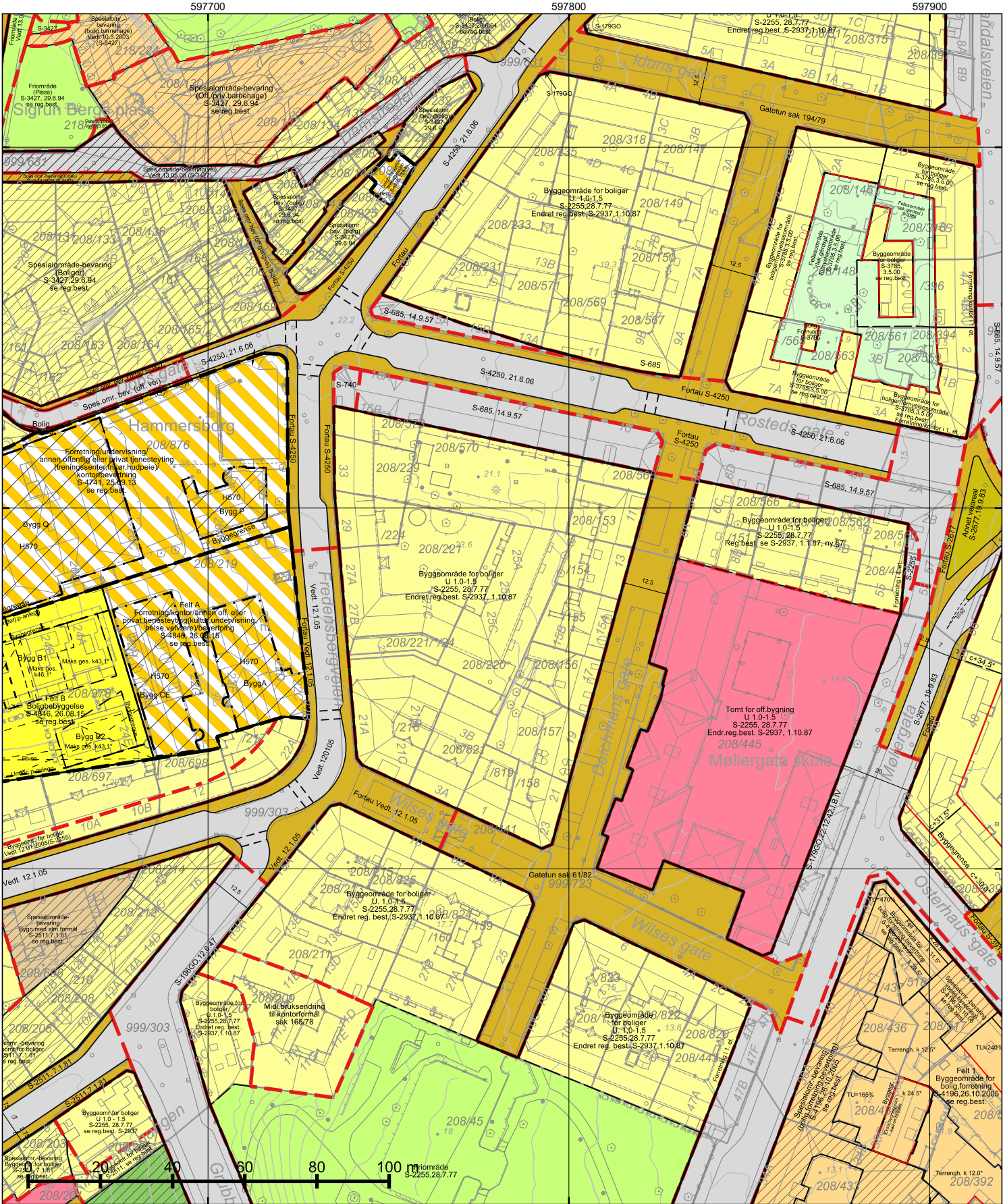
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 22.07.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 132424/ 86495057

Adresse: FREDENSBORGVEIEN 25C

Gnr/Bnr: 208/220

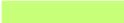
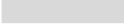
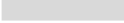
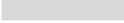
Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	144 - Forr./bolig		Bebyggelse som inngår i planen
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	316 - Gatetun/gågate		Avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Eksisterende tre som skal bevares
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		

	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	668 - Spesialområde bevaring annet
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål

 RbBevaringGrense

 RbFornyelseOmråde

 RbFornyelseGrense

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

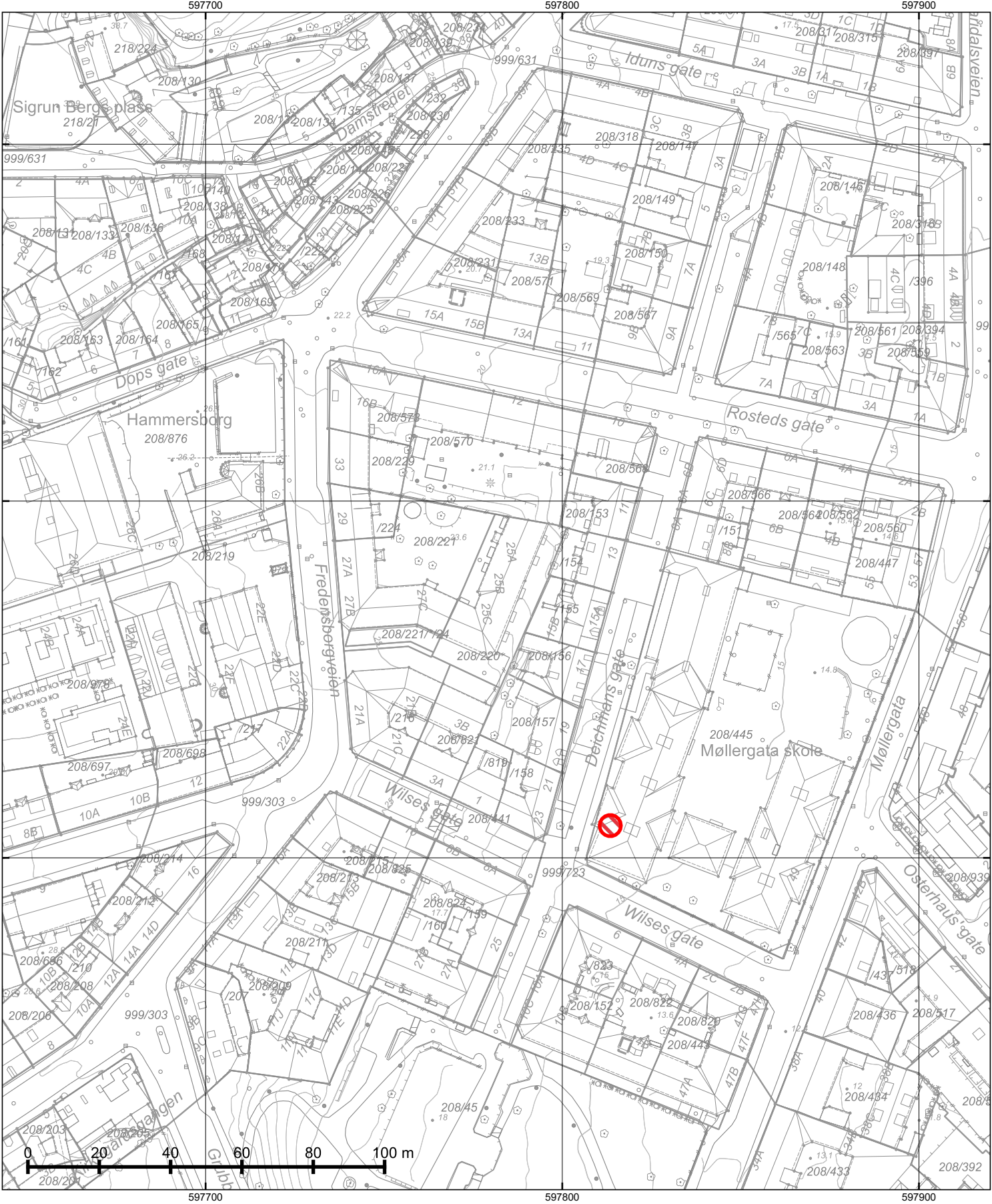
 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

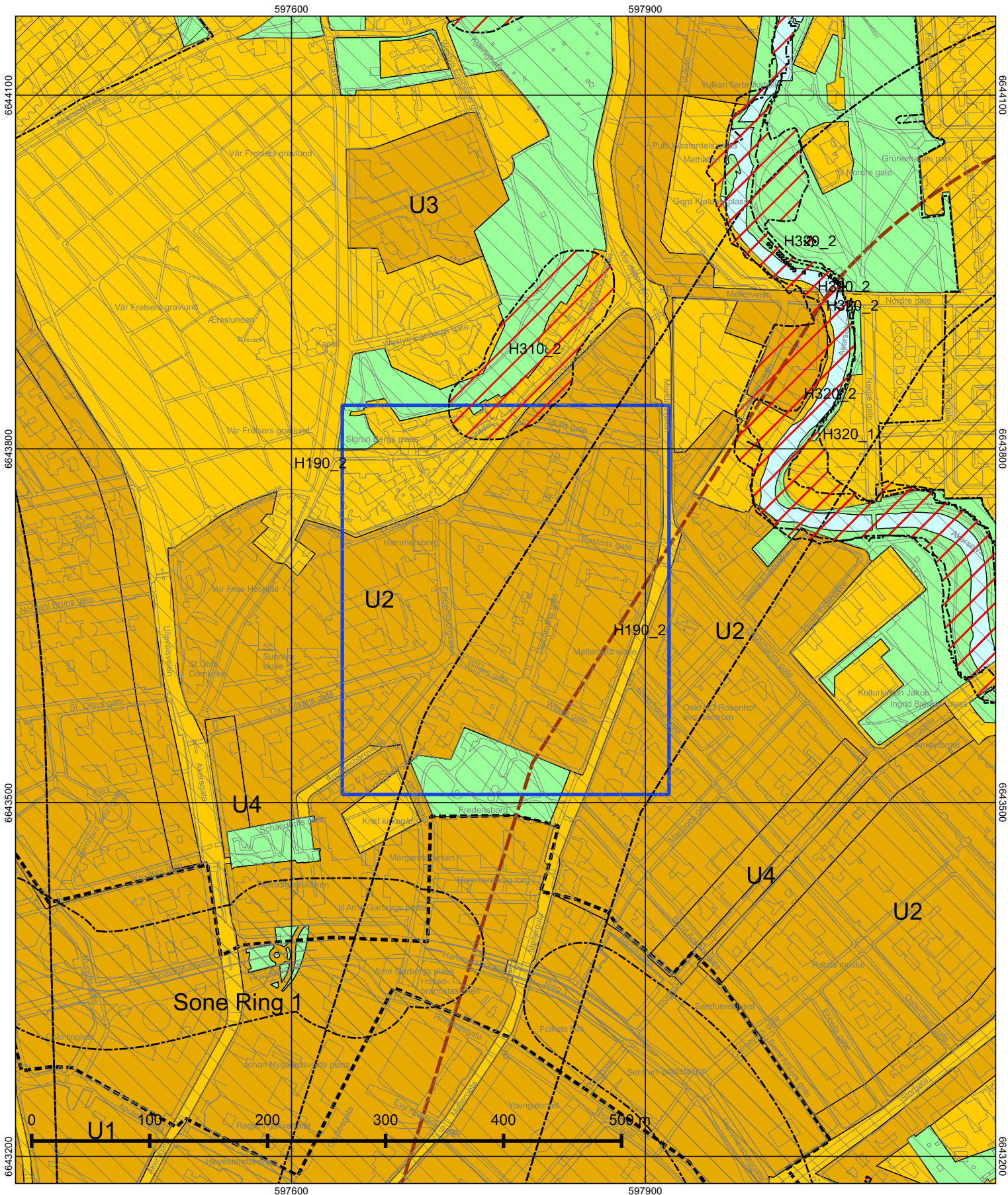
 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 22.07.2024 Bruker: FME 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	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.
	PlottID/Best.nr: 132424/ 86495057	
	Adresse: FREDENSBORGVEIEN 25C	
	Gnr/Bnr: 208/220	
		Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302
		Kommentar:



Oslo

Dato: 22.07.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 132424/86495057

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302

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>

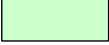
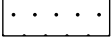
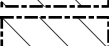
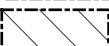
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 25

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er "Fredensborgveien 25". Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan 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

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning 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 24 andeler, pålydende kr 100,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere¹.

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 Eierskifte²

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning 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.³

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

¹ Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

² Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

³ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

2.3 Forkjøpsrett⁴

Det gjøres unntak for Borettslovens §§ 4-12 til 4-21 slik at andelseierne i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler

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.

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, utdanning, 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 brukeren 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 Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

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 godkjenning 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.⁵

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt⁶

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, 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.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt⁷

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 unødige ulemper 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 unødige ulemper 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 og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av

⁵ Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. 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.

⁶ Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

⁷ Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

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 vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansierungsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

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 varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser⁸ 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 besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

⁸ Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådte i kraft.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 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.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, 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 har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 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 andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen 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.

7.6 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 år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 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.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer.⁹

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 i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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 generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

⁹ Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

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

7.10 Forretningsfører

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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.

7.12 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.

8 Diverse

8.1 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.

8.2 Revisjon

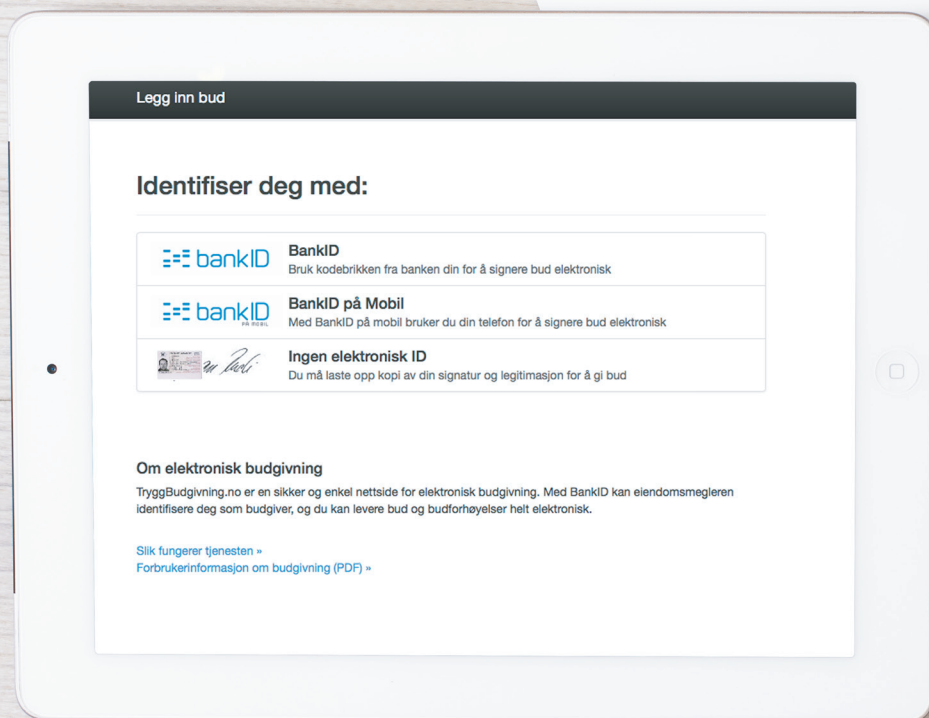
Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Endring av vedtekter

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

Oslo, den 30 mai 2006

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3268215/mgcnbcgiag>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.

5. 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no