



Æ

Fredensborgveien 25

0177 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Scott Martinsen

PARTNER / EIENDOMSMEGLER MNEF

97 06 48 00

sc@eie.no

EIE Vinderen

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	14
Informasjon & dokumenter	80
Kort om oss	177

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, 0177 Oslo

MATRIKKE

Andelsnr. 26 Orgnr. 961028248 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 68 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 60 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

AREAL

Bruksareal: 68 kvm, BRA-i: 60 kvm , BRA-e: 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1898

TOMT

Fellestomt kvm

PRISANTYDNING

5 700 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 229 837,- pr. 31.12.23
Andel fellesformue kr. 0,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 5 700 000,- (Prisantydning)
kr 229 837,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 929 837,- (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 5 931 037,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 939 287,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 650,- pr. mnd.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Sikringsordningen er levert av Borettslagenes Sikringsordning AS

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Anders Kapstad

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Dette er en leilighet som du bør ta deg en titt på, den har en god atmosfære og du skjønner fort at dette er et godt sted å bo. Leiligheten ligger meget rolig til, godt skjermet fra byens støy. Hagen foran leiligheten er en stille uteplass som leiligheten har fått bruksrett på. En nydelig sommerdag finner du roen her. Hagen er også lukket med låst port og brukes kun av denne og naboileiligheten. Se vedlagt protokoll fra generalforsamlingen for mer informasjon om bruksretten.

Du ønskes velkommen av en koselig entré med plass til å henge av seg uteklærne. Direkte til venstre finner du i dag et garderoberom. Videre inn finner du kjøkken i en delvis åpen løsning og stuen med utgang til hage. Fra stuen har du adkomst til soverommet og videre til badet.

Kjøkkenet finner du i den vestre delen av leiligheten. Et moderne og praktisk kjøkken med spiseplass.

Mot øst har vi en romslig stue som har utgang til felles hage. Her er det lyst og trivelig uten direkte innsyn på vår og sommer. I tilknytning til stuen har vi det som i dag er soverommet. Utradisjonelle vinkler skaper ett rom med sjel.

Badet fremstår som pent og moderne med plass til vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Pent flislagt og selvsagt er det gulvvarme.

I bakgården er det pent opparbeidet, med sittegruppe som alle står fritt til å bruke. Å ta med seg avisen og kaffekoppen ut i

skyggen kan være helbredende på varme og solfylte dager.

Det følger to boder med leiligheten, en kjellerbod på 3 kvm og en loftsbod på 5 kvm.

Velkommen på visning her i Fredensborgveien 25.

PARKERING

Borettslaget har 12 parkeringsplasser som disponeres fritt av andelseierne etter "første mann til mølla" prinsippet.

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.

I dag ser man bredere fortau, brosteinslagte parkeringslommer og beplantning. Dette er en del av Oslos oppgradering av nærområdet. Det er laget flere elbilplasser med ladestasjoner. Alt dette er med på å gjøre Fredensborg til en ny "perle" i sentrum.

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. På veien stikker du innom Illegal Burger og nyter byens beste burger grillet over argentinsk kull. Prøv potetbåtene som side order.

BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av blokkleiligheter fra 1890 (Berlinergårder).

TOMT

Fellestomt, kvm

ADKOMST

Det blir skiltet fra EIE ved felles visning.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, bod/hjemmekontor, stue med delvis åpen kjøkkenløsning, soverom, bad. Det er utgang til hage som borettslaget vurderer å gi bruksrett til andelen på.

BYGGEMÅTE

Murbygg med etasjeskiller i tre.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 68 kvm

BODER

Det følger to boder med leiligheten, en kjellerbod på 2,5 kvm og en loftsbod på 4 kvm.

Standard

STANDARD

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest fra 2009, ligger vedlagt denne salgsoppgaven.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Elektrisk gulvvarme i alle gulv, nylig rehbailitert pipeløp og mulighet for peisovn.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til:

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 650,- pr.mnd.

Fellesutgifter, byggforsikring, fibernett, avdrag og renter fellesgjeld mm.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lån: Husbanken

Restgjeld: 283 117,-

Rente: 3,8% pr. 10.05.2024.

Lån: DNB Balkonger

Restgjeld: 403 297,-

Rente: 6,65% pr. 10.05.2024.

Lån: DNB Utbedringer

Restgjeld: 6 352 340,-

Rente: 6,15% pr. 10.05.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

2023 viser ett underskudd på kr. 56 562,- samt omløpsmidler på kr. 547 228,-.

Vedlag sagsoppgaven er inkalling til årsmøte 2024 med fullt regnskap.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 62608013

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 396 609,- Som sekundærbolig Kr. 5 307 113,-

BORETTSLAG

Borettslag: Fredensborgveien 25 Borettslag, Orgnr: 961028248

FORRETNINGSFØRER

Gårdsforvaltning AS
gf@gaardsforvaltning.no
Tlf. 22617165
www.gaardsforvaltning.no

FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Det er styregodkjenning.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

DIVERSE

Det gjøres oppmerksom på at hagen foran leiligheten er fellesområde for borettslaget, men at det skal stemmes over en bruksrett for leiligheten i årets generalforsamling 29 mai.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

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.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 5 700 000,- (Prisantydning)
kr 229 837,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 929 837,- (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 5 931 037,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 939 287,- (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:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 115)
Grunnpakke borettslag (Kr.15 000)
Visningshonorar (Kr.2 750)
Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)
Markedspakke 1 (Kr.23 000)
Oppgjør (Kr.7 900)
Overtagelse (Kr.2 750)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 929 837,-) (Kr.53 368,53)
Tilrettelegging (Kr.19 900)
Totalt kr. (Kr.140 068,53)

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.

OPPDRAKSNUMMER

31-24-0077

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 bygningssakyndiges 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.

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 dekningsalg 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

Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS
EIE Vinderen
Org. nr: 889665742
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
0370 Oslo
Tlf: 22 13 55 00

ANSVARLIG MEGLER

Partner / Eiendomsmegler MNEF Scott Martinsen

SAKSBEHANDLERE

Scott Martinsen
EIE Vinderen
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mob: 97 06 48 00 / E-post: sc@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?

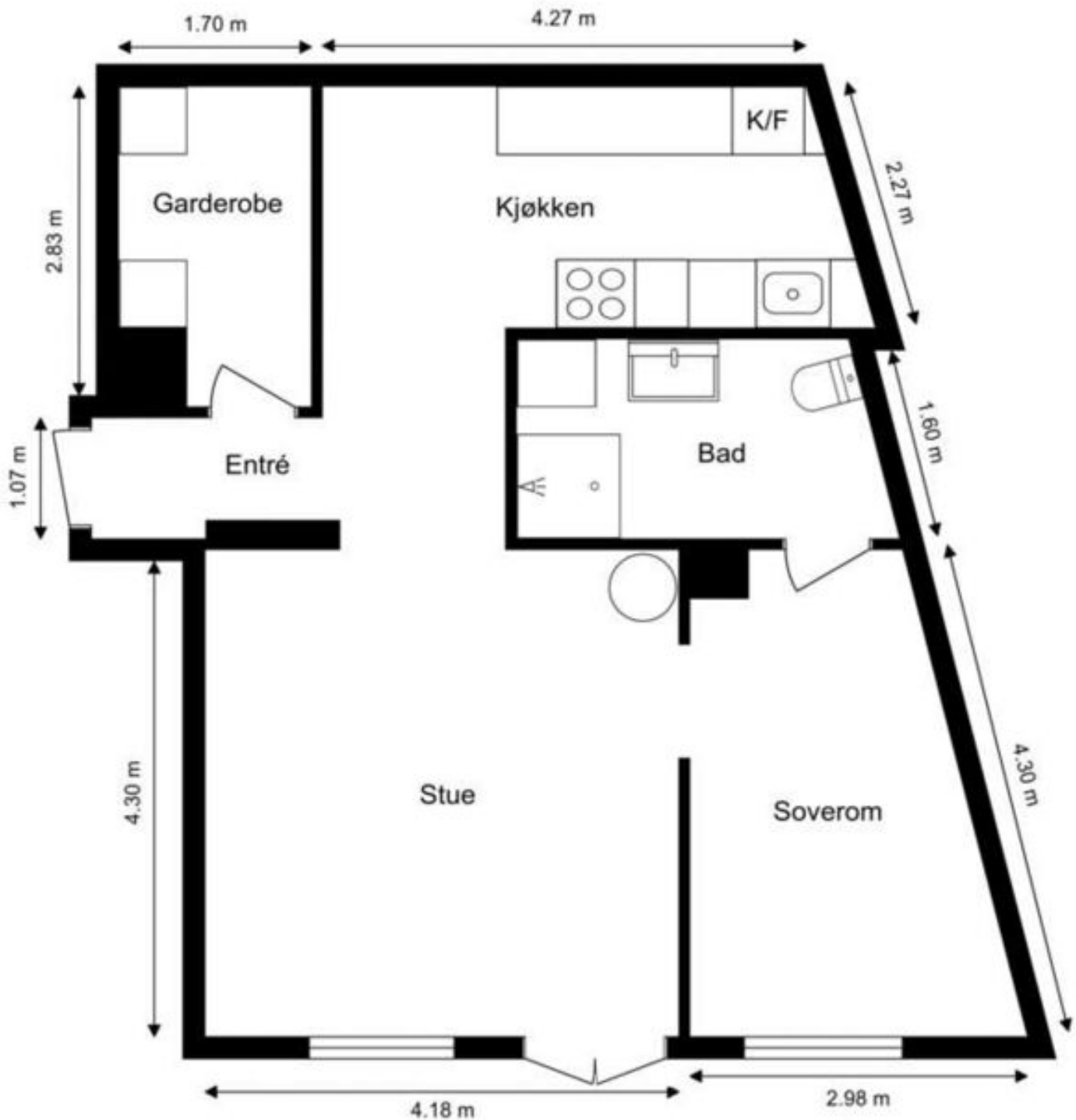






Fredensborgveien 25A, 0177 OSLO

Leilighet - U.etas



Ordernr. 15056315

 **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



















































































25































FRUIT & GRONT

FRUIT & GRONT

HOPYARD









INFORMASJON & DOKUMENTER



Bygdøy allé Eiendomsmegling AS

v/ Scott Martinsen

Oppdragsnummer: 31-24-0077

Oslo, den 10. mai 2024

ANGÅENDE SALG AV LEILIGHET NR. 26
I BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 25, Org.nr.: 961 028 248
TILHØRENDE Anders Kapstad

Viser til forespørsel av 08.05.24.

1.-Vedtekter/husordensregler er vedlagt.

2.-Borettslagets andelseiere har ikke forkjøpsrett, se § 2.3 i vedtektene. Godkjenning av ny andelseier skjer gjennom styret.

Ta evt. kontakt med borettslagets **styreleder Jarand Olsen, Fredensborgveien 25, 0177 OSLO**,
mailadresse fredensborgveien25@gmail.com

Styret godkjenner overdragelse når følgende punkter er skriftlig bekreftet:

- Ny eier er informert om borettslagets reglement og vedtekter og har fått disse tilsendt
- Ny eier har blitt gitt beskjed om søknadsplikt for husdyrhold
- Ny eier er informert om at ting som blir satt igjen i fellesareal vil bli kastet og fakturert ny eier. Dette gjelder også ting som tidligere eier setter igjen i boder.

3.-Innkalling og protokoll fra generalforsamling den 31.05.2023, siste årsregnskap, styrets årsberetning, revisjonsberetning, samt budsjett for 2024, er vedlagt.

4.-Fellesutgiftene er pr. **10.05.24** kr 4.650,- pr.mnd. og er fordelt slik:

Ordinære fellesutgifter kr 4.650,-, *hvorav andel renter er 28,9 %, andel avdrag er 9,70 % av ordinære fellesutgifter*
Renter/avdrag balkong kr 0,-, *hvor kostnaden fordeler seg slik: andel renter 70,5 %, andel avdrag 29,5 %*

Betaling av fellesutgifter er à jour pr. 31.05.2024.

5. Borettslaget har pr. i dag følgende panthaverinteresser notert i adkomstdokumentene:

Husbanken, utbedring	lånesaldo pr 10.05.24 er kr 283.117,-	flytende rente på 3,80 % pr. 10.05.24
DNB Bank ASA, balkonger	lånesaldo pr. 10.05.24 er kr 403.297,-	flytende rente på 6,65 % pr. 10.05.24
DNB Bank ASA, utbedring	lånesaldo pr. 10.05.24 er kr 6.352.340,-	flytende rente på 6,15 % pr. 10.05.24

Gården ble rehabilitert og seksjonert i 1991. Borettslaget utgjør seksjon nr 1, 2 og 3 i
Sameiet Fredensborgveien 25 med g.nr. 208, b.nr. 220.

Borettslaget fikk innvilget gjeldssanering høsten 1994, og er medlem av Borettslagenes Sikringsordning AS.

Gårdsforvaltning AS
Autorisert Regnskapsførerselskap

12 av gårdens andelseiere fikk installert balkonger høsten 2007 og kostnaden ble finansiert ved opptak av lån.

Borettslaget besto opprinnelig av til sammen 24 andeler, men ble i forbindelse med oppløsning av Sameiet utvidet med 2 andeler pr 01.01.2010 og fellesgjelden ble i den anledning utvidet med kr 150.000.

Refinansiering ved rehabilitering av fasade, høsten 2018

I forbindelse med rehabilitering av fasaden ble utbedringslånet i DNB Bank refinansiert og utvidet med kr 4.000.000,- høsten 2018.

Refinansiering ved generelt vedlikehold, vinter 2024

I forbindelse med generelt vedlikehold ble utbedringslånet i DNB Bank ASA utvidet med et beløp på kr 700.000,- til totalt kr 6.387.995,- den 08.01.2024.

6.- Andel av boligselskapet pr 31.12.23: fellesgjeld: kr 229.837,- utgifter: kr 12.099,-
formue: kr 21.043,- inntekter: kr 628,-

7.- Eiendommen er forsikret i GJENSIDIGE. Polisenr.62608013. Premien ble sist betalt 02.01.2024 og forfaller neste gang til betaling 01.01.2025.

8.- Notert panthaver er:

Panteregisteret ble sendt Statens Kartverk den 14.11.2006

9.- Gebyr ved utsendelse av oppgave til megler kr 3.700,- / Eierskiftegebyr er kr 6.385- /
Kontonummer er 1609.04.25416

10.-G.nr. 208, B.nr.220, leil.nr. 26

Andelsbrev nr. 26

Borettsinnskudd nr. 26

pålydende kr 100,-

pålydende kr 229.900,-

11.-Tomten til borettslaget er eiet.

Med vennlig hilsen
GÅRDSFORVALTNING A/S

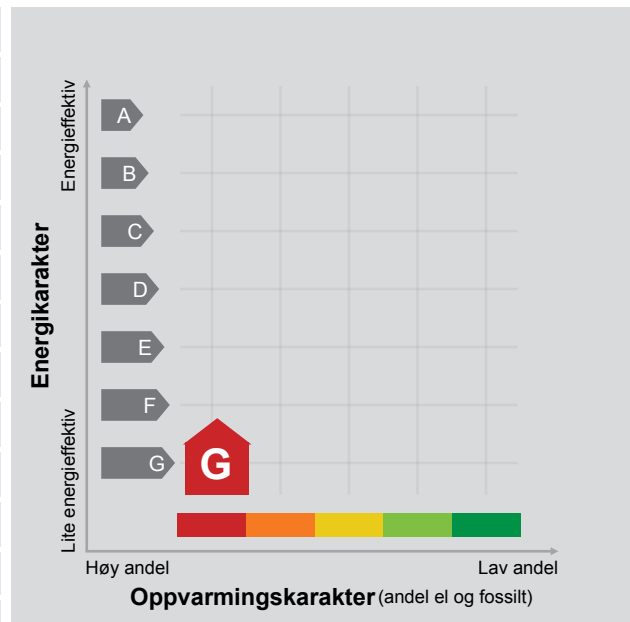
Nina Jahreis Tresselt
Nina Jahreis Tresselt

Statsautorisert regnskapsfører (SARF) / bygningsingeniør

Gårdsforvaltning AS
Autorisert Regnskapsførerselskap

ENERGIATTEST

Adresse	Fredensborgveien 25A
Postnummer	0177
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	220
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80475098
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	9d815e28-2edc-4974-8443-04c4a5b30193
Dato	13.05.2024



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- Luft kort og effektivt

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

- Montering tetningslister

- Spar strøm på kjøkkenet

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

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:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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. [800 49 003](tel:80049003) 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. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fredensborgveien 25A
Postnummer: 0177
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: U0102
Dato: 13.05.2024 8:54:57
Energimerkenummer: 9d815e28-2edc-4974-8443-04c4a5b30193

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 25: 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.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 22-12-2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200904437-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Lise Budde

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDENSBORGVEIEN 25A	Eiendom:	208/220
Tiltakshaver:	Snorsrud & Pedersen AS	Adresse:	Nye Vakås vei 7 B, 1395 HVALSTAD
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - FREDENSBORGVEIEN 25 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

***Lise Budde - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder***

Kopi til:



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

Snersrud & Pedersen AS, Nye Vakås vei 7 B, 1395 HVALSTAD

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 kran gel 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 teppe, 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 borettslag 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	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.

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

**ORDINÆR
GENERALFORSAMLING**

FOR

**BORETTSLAGET
FREDENSBORGVEIEN 25**

**onsdag den 31. mai 2023
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 19. mai 2023

**INNKALLING TIL
GENERALFORSAMLING FOR
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 25
2023**

Det innkalles til generalforsamling for Borettslaget Fredensborgveien 25

onsdag den 31. mai 2023, 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 2022**
3. **ÅRSREGNSKAPET for 2022**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **BUDSJETT for 2023**
6. **SAKER TIL BEHANDLING:**
 1. **Brannteknisk rapport**
 - a. Styret vil informere om rapport og tiltak
 2. **Ventilasjon**
 - a. Behov for rengjøring av ventilasjon
 3. **Låneopptak til saker meldt inn av styret**
7. **VALG AV STYRE**
 - A) Valg av styreleder
 - 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 A/S

BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 25

Denne kontrollseddel fraklippes, og bes levert i utfylt og undertegnet stand ved fremmøte på generalforsamling den 31. mai 2023 (gjelder ved fullmakt)

Andelseiers navn: _____

Andelseiers adresse: _____ Andelsnr.: _____

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

Dato

Andelseiers sign.

ÅRSBERETNING FOR 2022 FOR BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 25

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:

Styreleder:	Jarand Olsen
Styremedlemmer:	Benam Sharifi
	Anders Solberg

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

• ORGANISERING AV BOLIGSELSKAPET

Møter:

Styret har avholdt 8 styremøter i løpet av styreperioden.

Overdragelser og fremleier:

Styret har behandlet og godkjent 3 overdragelser i 2022. 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 offentlig.

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

Følgende saker er jobbet med i 22/23:

Lys parkering

Styret har lagt inn lys med sensor på bakport ved parkering.

Gjerde parkering

Styret har innhentet tilbud på nytt gjerde.

Vaktmester

Avviklet nåværende vaktmester etter mye utfordringer. Styret finner en ny løsning på dette innen GF 2023.02.23

Dugnad

Kalles inn til dugnad i borettslaget mai 2023

Forts. neste side

Platting Bakgård

Grunnet råte og meget gammel platting er platting sammen med FBV 27 nå helt ny. Total kost for hele jobben er ca 50.000,- per borettslag.

Skilt til parkering

Nye skilt er satt opp. Feilparkeringer er redusert betraktelig.

Lamper fellesareal

Alle lamper er byttet grunnet brannfare med de gamle til nye LED lamper i kjeller og loft.

- **REGNSKAP OG ØKONOMI**

Økonomi:

Driftsoversikten viser en negativ endring i disponible midler på kr 189.643,-.

Disponible midler er på kr 97.602,- pr. 31.12.22.

Styret foreslår at resultatet på kr 83.212,- pr. 31.12.2022 føres mot egenkapitalen.

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 2022

Oslo, den 1. februar 2023

Benam Sharifi



Jarand Olsen



Anders Solberg



Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	-1 396 376	-1 256 419
Sum driftsinntekter		-1 396 376	-1 256 419
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3, 4, 5	1 131 804	1 037 409
Sum driftskostnader		1 131 804	1 037 409
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekte		-14 969	-14 684
Annen finanskostnad		196 329	135 576
Netto finansposter	6	181 360	120 892
Ordinært resultat		-83 212	-98 118
Årsresultat		-83 212	-98 118
Overføringer og disponeringer		-83 212	-98 118
Overføringer annen egenkapital		-83 212	-98 118
Sum disponert		-83 212	-98 118

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
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>	10		
Kundefordringer		-30 598	-53 310
Øvrige fordringer		118	2 560
Sum fordringer		-30 480	-50 750
Bankinnskudd, kontanter	7	143 290	349 476
Sum omløpsmidler		112 810	298 726
Sum eiendeler		14 721 361	14 907 277

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
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		-2 433 206	-2 349 995
Sum opptjent egenkapital		-2 433 206	-2 349 995
Sum egenkapital		-8 693 206	-8 609 995
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	-6 012 946	-6 285 801
Sum langsiktig gjeld		-6 012 946	-6 285 801
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld	15	-15 209	-11 481
Sum kortsiktig gjeld		-15 209	-11 481
Sum gjeld		-6 028 155	-6 297 282
Sum egenkapital og gjeld		-14 721 361	-14 907 277

Oslo, den 1. februar 2023

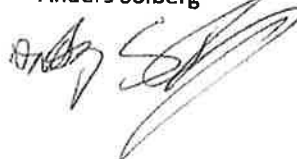
Benam Sharifi



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

	2022		2023		2021	
	Resultat	Budsjett	Budsjett		Resultat	Budsjett
Fellesutgifter	-1 216 800	-1 216 800	-1 326 000		-1 216 800	-1 216 800
Ref. andel platting fra nabogård	-53 132	0	0		0	0
Renter/avdrag balkonglån	-42 598	-42 480	-49 680		-39 280	-57 541
Ekstraord. nedbet av balk.lån	-83 846	0	0		0	0
Morarenter	0	0	0		-339	0
Sum driftsinntekter	-1 396 376	-1 259 280	-1 375 680		-1 256 419	-1 274 341

Note 3 - Driftskostnader med budsjett

	2022		2023		2021	
Driftskostnader	Resultat	Budsjett	Budsjett		Resultat	Budsjett
Styrehonorar	25 000	25 000	25 000		25 000	25 000
Honorar ved enkelstående arbeid	73 000	0	0		0	0
Arb. giveravgift	13 818	3 525	3 525		3 525	3 525
Elektrisitet	-69	50 000	50 000		1 408	53 000
Brannalarmsystem	18 292	16 000	18 000		17 086	16 000
Vedlikehold	283 600	60 000	60 000		265 000	30 000
Leie av parkeringsplass	67 464	65 528	69 488		65 528	66 950
Snømåking	0	0	3 000		0	0
Styreportal	7 665	10 000	8 000		0	10 000
Renovasjonsgebyr	88 555	88 399	99 996		87 678	87 284
Vann- og avløpsgebyr	149 920	147 137	174 656		140 801	140 780
Feie- og tilsynsavgift	2 779	2 779	2 780		2 779	5 210
Renhold	37 796	37 380	37 392		39 050	35 172
Vaktmestertjenester	62 395	60 144	64 728		68 796	59 964
Revisjonshonorar	6 875	7 368	7 081		7 188	7 081
Forretningsførerhonorar	70 108	70 106	72 140		70 108	70 108
Administrere særlån	7 900	7 900	7 900		7 900	7 900
Fibernet	3 468	3 576	3 576		3 686	3 120
Forsikringspremie *	147 408	133 379	154 778		151 481	121 524
Hussoppforsikring	21 987	22 647	23 086		21 987	22 647
Selvassuranse	13 441	0	0		20 000	0
Gebyrer, bank	2 921	3 000	3 060		5 324	3 192
Diverse kostnader	27 481	30 000	30 000		33 084	12 000
Sum driftskostnader	1 131 804	843 868	918 186		0 1 037 409	780 457

* Forsikringspremien inkluderer tidligere balanseført og periodisert forskuddsbetaling med beløp kr 21.987,-. Dette beløpet er kostnadsført i 2021 etter at Gjensidige har endret årlig hovedforfall til den 01.01. Forsikringspremien for år 2021 beløper seg til kr 129.494,-.

Noter til regnskapet**Note 4 - Vedlikehold og rehabilitering, spesifisert**

Vedlikehold	283 600
Nordic Security AS	101 582
Målearbeid, inkl. materialer	8 500
Oslo kommune, Plan og bygningsetaten	1 160
Rørlegger 24 - 7 AS	8 016
Materialer til platting bakgård	33 275
Oslo Rør & Varmeteknikk AS	5 500
Lampebytte på loft og i kjeller	117 358
Oslo Låsservice AS	7 566
Diverse vedlikeholdsrekvisita	642
Sum vedlikehold	283 600

Note 5 - Diverse kostnader, spesifisert

Diverse kostnader	27 481
Veisalt	224
Borettslagenes Sikringsordning AS	7 556
2 sekker Ismelt	625
Blomster	2 112
Styremiddag for tre år	7 643
Løvblåser	1 499
Likningsoppgaver, papir/pdf, husleiehefter, porto	7 822
Sum diverse kostnader	27 481

Note 6 - Finansinntekter og kostnader

	2022		2023		2021	
	Resultat	Budsjett	Budsjett		Resultat	Budsjett
<i>Finansinntekter</i>						
Renteinntekter	0	0	-200		0	0
Utbytte fra Gjensidige	-14 969	0	0		-14 684	0
Sum finansinntekter	-14 969	0	-200		-14 684	0
<i>Finanskostnader</i>						
Renter, utbedringslån	178 900	162 104	273 972		123 131	119 944
Renter balkonglån	17 429	15 084	25 860		12 445	19 422
Renter, fasadelån	0	0	0		0	0
Sum finanskostnader	196 329	177 188	299 832		135 576	139 366
Avdrag, utbedring/fasade	171 740	176 305	142 826		209 732	210 079
Avdrag, balkong, inkl. ekstra nedt	101 115	19 332	15 648		18 935	30 219
Sum avdrag	272 855	195 637	158 474		228 667	240 298

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.

	2022	2021
Bankinnskudd drift	143 282	349 468
Bankinnskudd, skatt	8	8
Sum	143 290	349 476

Note 8 - Disponible midler

<i>Opplysninger om disponible midler</i>	2022	2021
Disponible midler fra foregående årsregnskap	287 245	417 794
Årets resultat	83 212	98 118
Tillegg for opptak av langsiktig lån	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-272 855	-228 667
Sum disponible midler	97 602	287 245
<i>Spesifikasjon av disponible midler</i>		
Omløpsmidler	112 810	298 726
Kortsiktig gjeld	-15 209	-11 481
Kontrollsum disponible midler	97 601	287 245

Note 9 - Anleggsmidler

	2022	2021
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

	2022	2021
Kundefordringer	-30 598	-53 310
For lite belastet til dekning av balkonglån	118	2 560
Forskuddsbetalt forsikring	0	0
Sum	-30 480	-50 750

Sum kundefordringer består av restanser og forskuiddsbetalinger og har pr. 31.12 denne fordelingen.

	2022	2021
<i>Kundefordringer</i>	<i>-30 598</i>	<i>-53 310</i>
Forskuddsbetalte fellesutgifter	-31 130	-53 310
Ubetalte fellesutgifter	532	0
Sum	-30 598	-53 310

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

	2022	2021
Borettsinnskudd	-6 257 400	-6 257 400
Andelskapital	-2 600	-2 600
Sum	-6 260 000	-6 260 000

Note 12 - Borettsinnskudd

Antall kvm.	Antall leiligheter	Boretts- innskudd	Fellesutgifter pr. 01.01.2022	Fellesutgifter pr. 01.01.2021	Andel gjeld ved balkonglån 31.12.2022	And. fellesgjeld 31.12.2022	Leil.nr
37	1	79 900	3 900	3 900		215 141	6
40	1	149 900	3 900	3 900		215 141	5
46	3	199 900	3 900	3 900		215 141	12, 18 og 24
48	1	209 900	3 900	3 900		215 141	11
52	4	229 900	3 900	3 900		215 141	17, 23, 25 og 26
57	4	249 900	3 900	3 900		215 141	1, 2, 3 og 4
63	12	274 900	3 900	3 900	83 857	215 141	7,8,9,13,14 og 15,16,19,20,21 og 22
1 455	26	6 257 400	101 400	101 400	419 285	5 593 660	

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

	2022	2021
Lån Husbanken, 11486191 7	-364 004	-420 126
DNB Bank, utbedring	-5 229 656	-5 345 275
DNB Bank, balkonger	-419 285	-520 400
Sum	-6 012 945	-6 285 801

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

Kreditor:	HUSBANKEN	DNB Bank	DNB Bank
Formål:	Utbedring	Oppføring av balkonger	Utbedring
Årstall:	2003	2020	2020
Løpetid:	30 år	30 år	30 år
Nedbetaling	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Rentebetingelser pr. 31.12.2022	1,65 %	4,90 %	4,90 %
Avdragsbetaling, økning pr. år i %	1,90 %	2,1 %	2,3 %
Avdragsbetaling, gj.snittlig økn. pr.år	40,- pr eier	72,- pr. eier	110,- pr. eier
Opprinnelig gjeld:	1 000 000	904 140	5 500 000
Opptak av nytt lån	0	0	0
Restlån 01.01.2022	420 126	520 400	5 345 275
Betalte avdrag i år:	-56 076	-101 115	-115 664
Restlån 31.12.2022	364 050	419 285	5 229 611
Påløpne avdrag pr. 31.12.2022	0		
Langsiktig gjeld pr. 31.12.2022	364 004	419 285	5 229 656
			0

Note 15 - Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Leverandørgjeld	0	-3 314
Påløpne rentekostnader	-15 174	-8 099
For mye belastet til dekning av balkonglån	0	2
Påløpne honorarer	-35	-70
Sum	-15 209	-11 481

Note 16 - Avregning ved balkonglån

	2022	2021
Sum belastning av andelseiere med balkonglån	42 480	36 720
Betalt avdrag	-101 115	-18 935
Betalt rentekostnader	-17 429	-12 445
Betalt administrasjon av særlån	-7 900	-7 900
Ekstraordinær nedbetaling	83 846	0
Sum til fordeling	-118	-2 560

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 fakturert de aktuelle balkongeiere.

med beløp kr

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 2022, 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 2022 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, 2.februar 2023

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 Fredensborgveien 25

Ar: 2023

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Sum
Konto: Tekst	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL	MAI	JUNI	JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DESEMBER	BUDSJETT
Disponible midler	250 000	93 939	148 975	139 653	178 164	72 829	135 865	147 343	117 935	171 971	148 116	208 152	
3010 Fellesutgifter	-110 500	-110 500	-110 500	-110 500	-110 500	-110 500	-110 500	-110 500	-110 500	-110 500	-110 500	-110 500	-1 326 000
3210 Dekn.balkonglån	-4 140	-4 140	-4 140	-4 140	-4 140	-4 140	-4 140	-4 140	-4 140	-4 140	-4 140	-4 140	-49 680
Sum inntekter	-114 640	-114 640	-114 640	-114 640	-114 640	-114 640	-114 640	-114 640	-114 640	-114 640	-114 640	-114 640	-1 375 680
5010 Styrehonorar	0	0	0	0	25 000	0	0	0	0	0	0	0	25 000
5410 Arbeidsgiveravgift	0	0	0	0	3 525	0	0	0	0	0	0	0	3 525
6200 Elektrisitet	7 000	7 000	5 000	4 000	3 000	2 000	2 000	2 000	3 000	4 000	5 000	6 000	50 000
6251 Brannsikring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18 000
6330 Vedlikehold	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	60 000
6332 Leie av park.plass	0	0	0	0	69 488	0	0	0	0	0	0	0	69 488
6334 Snømaking	0	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 000
6335 Skadedyrkontroll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6337 Styreportal	0	0	0	0	0	0	0	0	8 000	0	0	0	8 000
6360 Renovasjonsgebyr	0	0	24 999	0	24 999	0	0	24 999	0	24 999	0	0	99 996
6361 Vann-og avløpsgeb.	0	0	43 664	0	43 664	0	0	43 664	0	43 664	0	0	174 656
6362 Fele- og tilsynsavgift	0	0	695	0	695	0	0	695	0	695	0	0	2 780
6370 Renhold	3 116	3 116	3 116	3 116	3 116	3 116	3 116	3 116	3 116	3 116	3 116	3 116	37 392
6380 Vakimestertjeneste	5 394	5 394	5 394	5 394	5 394	5 394	5 394	5 394	5 394	5 394	5 394	5 394	64 728
6710 Revisjon	0	0	0	7 081	0	0	0	0	0	0	0	0	7 081
6720 Forretningsfører	36 070	0	0	0	0	0	36 070	0	0	0	0	0	72 140
6725 Adm.av balkonglån	7 900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 900
6940 Fibertilkobling	298	298	298	298	298	298	298	298	298	298	298	298	3 576
7500 Forsikring	154 778	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154 778
7510 Husoppførsikring	0	0	0	0	0	0	0	23 086	0	0	0	0	23 086
7720 Gebyrer bank	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	3 060
7790 Diverse kostnader	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	30 000
Sum driftskostnader	222 311	26 563	90 921	27 644	186 934	18 563	54 633	111 007	27 563	89 921	21 563	40 563	918 186
8050 Renteinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-200	-200
8150 Renter utbedringslån	23 831	22 331	22 331	23 831	22 331	22 331	23 831	22 331	22 331	23 831	22 331	22 331	273 972
8151 Renter balkonglån	2 155	2 155	2 155	2 155	2 155	2 155	2 155	2 155	2 155	2 155	2 155	2 155	25 860
8700 Avdrag lån	21 100	7 251	7 251	21 195	7 251	7 251	21 239	7 251	7 251	21 284	7 251	7 251	142 826
8701 Avdrag balkonglån	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	15 648
Sum finansposter	48 390	33 041	33 041	48 485	33 041	33 041	48 529	33 041	33 041	48 574	33 041	32 841	458 106
Resultat	156 061	-55 036	9 322	-38 511	105 335	-63 036	-11 478	29 408	-54 036	23 855	-60 036	-41 236	612

Første kolonne i første linje "Disponible midler" for JAN viser forventet inngående balanse for disponible midler pr 01.01.23

Forventet inngående balanse for 2024 vil dermed være

249 388

Gårdsforvaltning AS

07.10.2022

FELLESUTGIFTER 2023

kr 4.250,- pr. mnd. for 26 enheter

HUSBANKEN

Lån ved finansiering av balkonger
Pantthaver: DNB Bank

Budsjetterer med en flytende rente på 1,70 %. Annuitetslån med 25 års nedbetaling, 5 års avdragsfrihet. Lånet blir nedbetalt i år 2029
Borettslaget tok opp et lån på: Kr 1.380.000,- i februar 2008 i forbindelse med oppføring av balkonger
for 12 leiligheter. Lånet er et annuitetslån og nedbetales over 30 år.

Flytende rente er i oktober 2022 på 3,90 %. Budsjetterer med en rente på 5,10 %.

Andelseiere som har valgt å finansiere dette ved opptak av lån blir belastet med budsjetterte renter og avdrag
samt utgifter til administrering ved avregning og likningsinnberetning.

kr 690,- belastes 6 balkongeiere pr. mnd hele året, og avregnes etter årsslutt.

Lånet ble refinansiert og utvidet til kr 5.500.000,- i forbindelse med generell rehabilitering høsten 2020.

Total nedbetalingstid er 30 år, annuitetslån hvor flytende rente er 3,90 % i oktober 2021. Budsjetterer med 5,10 %.

Lån ved finansiering av utbedring
Pantthaver DNB Bank

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

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

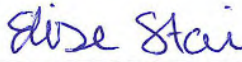
Generalforsamlingen ble hevet kl.19:30

Protokollen godkjent av undertegnede.



protokollvitne
ANDREAS SØRLIE

Oslø 4/6 - 24



protokollvitne

Ordinær generalforsamling for Borettslaget Fredensborgveien 25
31. mai 2023, kl 18.00 i Fredensborgveien 25, i bakgården i
Fredensborgveien 25

1. Konstituering

- Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
- Til sekretær ble Marlene Våde valgt.
- Til møteleder ble Jarand Olsen valgt.
- To personer til å underskrive protokollen i tillegg til møteleder og sekretær:
Elise Stai og Herman Knoop

- 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 2022

Styrets årsberetning for 2022 ble referert og foreslått godkjent.
VEDTAK: Godkjent

3. ÅRSOPPGJØR FOR 2022

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret i Fredensborgveien 25 har gjennom mange år blitt kompensert langt under sammenlignbare styrejobber. Styret foreslår at man øker kompensasjonen fra 25.000 kroner til 50.000. Dette fordeles slik at styreleder mottar 30.000 kroner og styremedlemmer mottar 10.000 kroner.
VEDTAK: Godkjent

5. BUDSJETT FOR 2023

Budsjettet utarbeidet av styret høsten 2022 og ble gjennomgått og generalforsamlingen tok budsjettet til etterretning.

6. SAKER TIL BEHANDLING

1. Brannteknisk rapport

- a. Styret informerer om rapport og tiltak

Vedtak:

Nytt styre vil gjennomgå og utbedre alle TG3 og TG2 feil i brannteknisk rapport levert av norsk brannvern.

2. Ventilasjon

- a. Behov for rengjøring av ventilasjon

Vedtak:

Nytt styre tar en anbudsrunde på rengjøring av alle luftkanaler og velger beste leverandør til å utføre jobben. Styret skal og søke plan og bygningsetaten om tillatelse til å etablere lufteventiler på de leilighetene som ikke har dette fra før.

3. Låneopptak til saker meldt inn av styret

I forbindelse med vedlikehold av Borettslaget Fredensborgveien 25 er styrets forslag å finansiere prosjektet ved at opptak av et lån med en låneramme på kr 500.000,- *kronerfemhundretusen*.

Vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene ved generalforsamlingen.

Det foreslås at Borettslagets styre får fullmakt til å oppta et lån innenfor en ramme på kr 500.000,- hvor eiendommen Borettslaget Fredensborgveien 25 med gårdsnr. 208, bruksnr, 220, seksjon nr. 1 pantsettes.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt at borettslaget tar opp lån til utbedring av foregående saker pålydende 500.000 kroner.

7. VALG AV STYRE

- A) **Styreleder:** Jarand Olsen ble valgt til styreleder i 2021 og er på valg i år.
Som kandidat stilte: Jarand Olsen (2 år)

VEDTAK: Jarand Olsen ble valgt som styreleder

- B) **Styremedlem**

1. Benham Sharifi ble valgt i 2022 og er ikke på valg i år.

VEDTAK: Benham Sharifi flytter og Marcus Ulstad overtar som styremedlem.

2. Anders Solberg ble valgt i 2021 og er på valg i år .

Som kandidat stilte: Ander Solberg (2 år)

VEDTAK: Anders Solberg ble valgt som styremedlem

C) Varamedlem

1. Nathalie Sturim ble valgt i 2022 og plassen er på valg i år

Som kandidat stilte: Siver Lumsæther (1 år)

VEDTAK: Siver Lumsæther ble valgt som varamedlem

2. Marcus Ulstad ble valgt i 2022 og plassen er på valg i år

Som kandidat stilte: Carsten Cleve-Hansen (1 år)

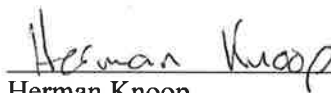
VEDTAK: Carsten Cleve-Hansen ble valgt om varamedlem

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.30

Protokollen godkjent av undertegnede.



Elise Stai
protokollvitne



Herman Knoop
protokollvitne

Navnefortegnelse generalforsamling Borettslaget Fredensborgveien 25

Onsdag 31.05.2023

Navn	Andelsnummer
Benham Sharifi	17
Herman Knoop	14
Tonje Hansen / Jakob Vigdal	11
Dag Morten Gran / Heidi Agaard Gran	7
Zachary Myr / Marie Gonzales	9
Carsten Cleve-Hansen	24
Jarand Olsen	10
Sivert F. Lunsæther	5
Andreas Sørli / Marlene Våde	21
Elise Stai	16
Eric Cruz	19

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Fredensborgveien 25A
0177 OSLO
Gnr./Bnr.: 208/220
Andelsnr./Aksjenr. : 26/26
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 68 m²

Totalt bruksareal (BRA): 68 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

.....
Signatur inspektør: Torbjørn Sæbøe

Mobil: 92801973

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	16.05.2024
Referansenummer	15056315
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0077
Hjemmelshaver/selger	Anders Kapstad
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Anders Kapstad
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	22.05.2024 11:21

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Fredensborgveien 25A
Postnummer/sted	0177 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	208/220
Andelsnr./Aksjenr.	26/26
Borettslag / Sameie	Fredensborgveien 25 Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1898		

Byggemåte

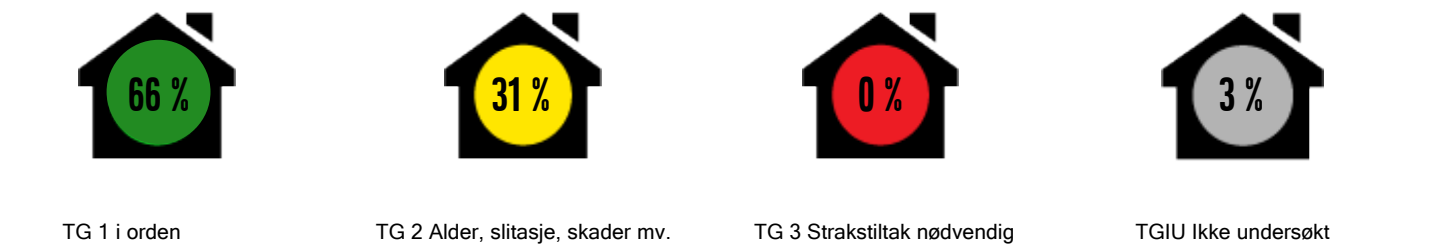
Andelsleilighet tilhørende Fredensborg Veien 25 Borettslag beliggende i bydel St. Hanshaugen, Oslo Kommune. Borettslaget består av 26 andeler. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning. Parkering etter gjeldene bestemmelser.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater. Saltak tekket med takstein (Taket er ikke besikttet). Parkering etter gjeldene bestemmelser.

Leilighet beliggende i byggets U.etasje.
Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.
Leiligheten består av:
Entre, bad, stue/kjøkken, soverom og garderobe.

Utgang fra stue/kjøkken til nordvestvendt uteområde med gressplen.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
		Avløpsrør	8	
Etasjeskiller - U.etasje		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

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 byggt teknisk 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			
U.etasje	60	3		63	
		Kjellerbod			
SUM	60	8		68	
Total bruksareal: 68 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 3m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftsbod på 5m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 55m² P-ROM og 5m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2008.
Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning og stikkontakt på vegg. Dusjhjørne med glassdør og to-greps armatur påkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systernekaske. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlig avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - 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 45,1 %, temperatur 12,4 grader C og duggpunkt 25,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber i konstruksjon er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes.
		Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har svelleskader.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 3 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør i konstruksjon er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Avløpsrør bør fornyes.

Kjøkken

Kjøkken fra 2016.
Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer, kjøleskap med frysedel, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlig avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Ventilasjon - Innredning	
	TG 2	Vannrør	Vannrør i konstruksjon er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes.
		Avløpsrør	Avløpsrør i konstruksjon er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Avløpsrør bør fornyes.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser i entre og hargulvvarme i alle rom. Malte veggflater. Malt himling med downlights. Profilerte innerdører.

Oppgraderinger:
Overflatebehandling av vegger og himling med dører og lister i 2024.

 TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

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

Skorstein fra byggeår.
Ildsted ikke montert.
Piperehabilitering med innsetting av ståløykrør i 2024.

 TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen

Etasjeskiller - U.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken.

 TG 2

Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i stue/kjAvviket er målt til 17 mm.
Lengde: 8,92 meter.

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

Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap med stoppekraner for leiligheten er plassert på bad. Hovedstoppekran for leiligheten er plassert i entre.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

 TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 TG 2

Hovedstoppekran

Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er registrert noe kondensproblematikk ved hovedstoppekran. Hovedstoppekran og kobberrør bør isoleres av rørlegger.

 TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Takhøyder er målt til: 1,98-2,50 meter.

Til informasjon:
Deler av entre har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

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, ca 2020 .
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Leiligheten har delvis skult og åpent elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av 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 entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags og tre-lags glass fra 2018.

 **TG 1**

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

Vinduer - Dører

 **Dører**

Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt tegninger vedrørende bruksendring av kjeller, datert: 18.03.2009.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert: 20.08.2016, 19.01.2021. Arbeidene gjelder: - Rehabilitering av leiligheten. - Etablert jord i diverse stikkontakter.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert : 11.11.2020.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt brukstillatelse fra Plan og Bygningsetaten, datert: 30.09.2009. Fremlagt ferdigattest fra Plan og Bygningsetaten, datert 22.12.2009.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 13.05.2024.

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 innkledde- 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.

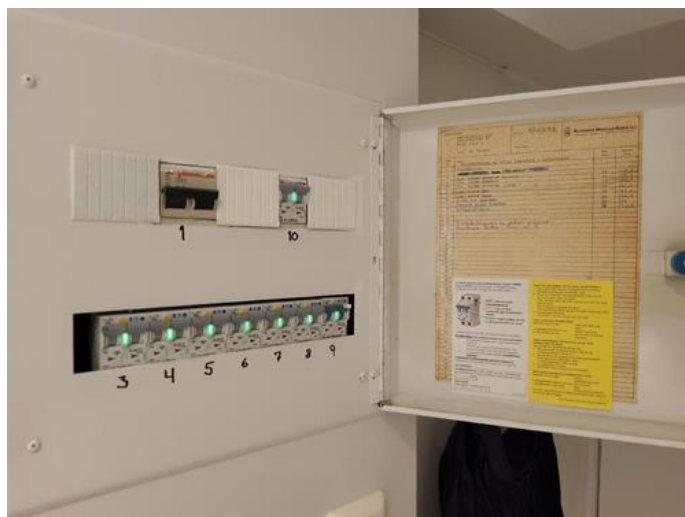
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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, innredningsmulighet (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.



Kommentar - [Sluk]



Beskrivelse - [Sikringsskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240077
Adresse	Fredensborgveien 25		
Postnr.	0177	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år 5 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Anders	Etternavn	Kapstad

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Firmanavn

Kamel Company

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Arbeid tilknyttet tilkobling av vask og oppvaskmaskin i 2016 utført av Kamel Company.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Kommentar

Pipeløp er rehabilitert i april 2024 i borettslaget regi

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja 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

Firmanavn

I regi av borettslaget

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Oppussing av fasade og bytting av vinduer og terrassedør. Arbeid utført ca. år 2019.

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

Firmanavn

Sagene Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Etablert jording i enkelte stikk som manglet dette

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Samsvarserklæring med garanti foreligger fra Sagene Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar EI-tilsyn gjennomført i 2023 i regi av borettslaget

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja 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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

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 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja 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 Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Uformell radonmåling i ca. 2011. Tiltak iverksatt ca. 2012. Måleverdier er da under tiltaksgrensen på årsmiddelverdi på 100 bq/m3.

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

☒ Nei ☐ Ja 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 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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.

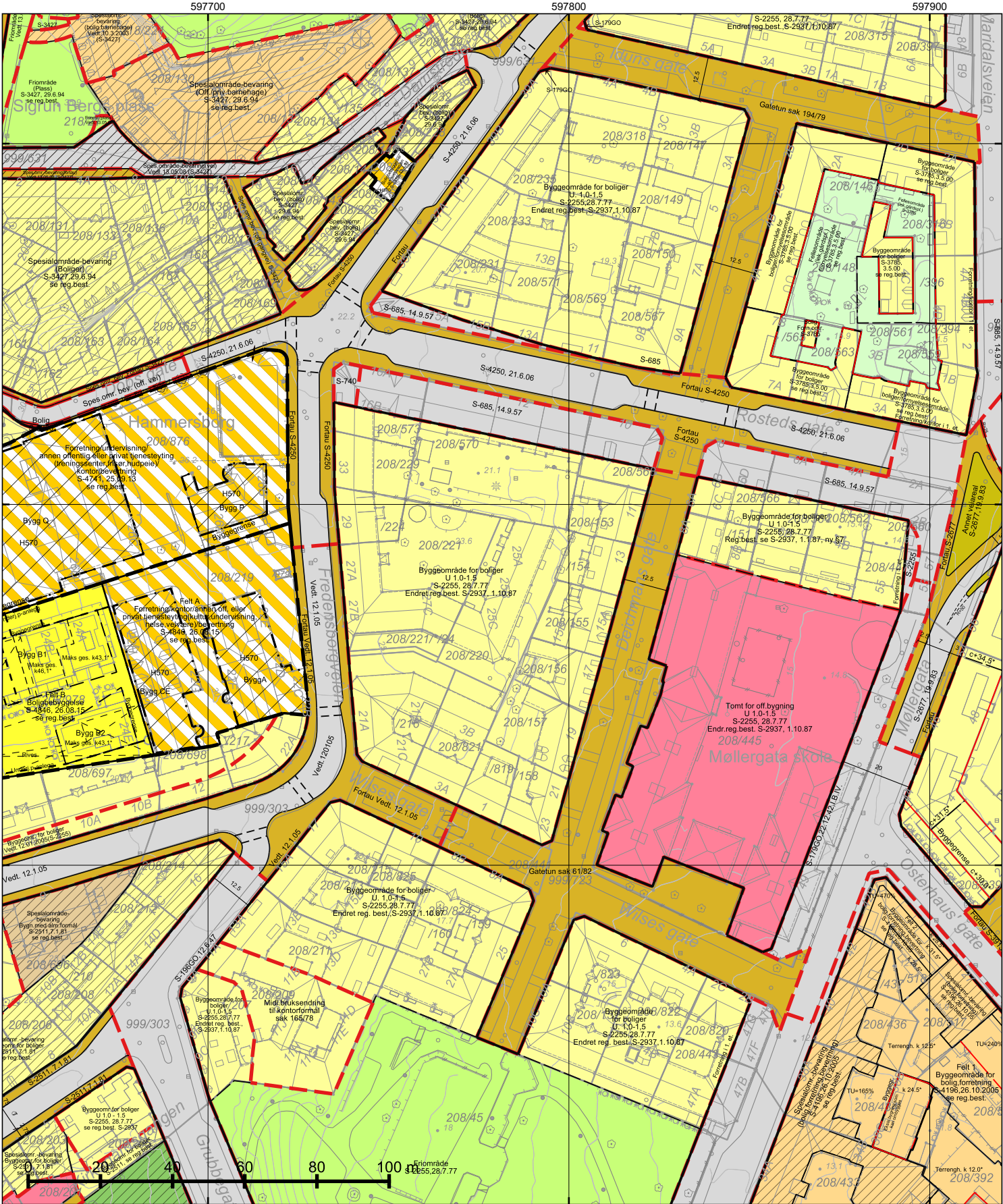
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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 overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 08.05.2024

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

– 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: 321014/ 86490730

Adresse: FREDENSBORGVEIEN 25A

Gnr/Bnr: 208/220

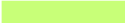
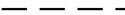
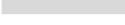
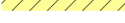
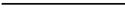
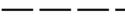
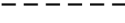
Deres ref.: 18713/ WM264_10_3002750

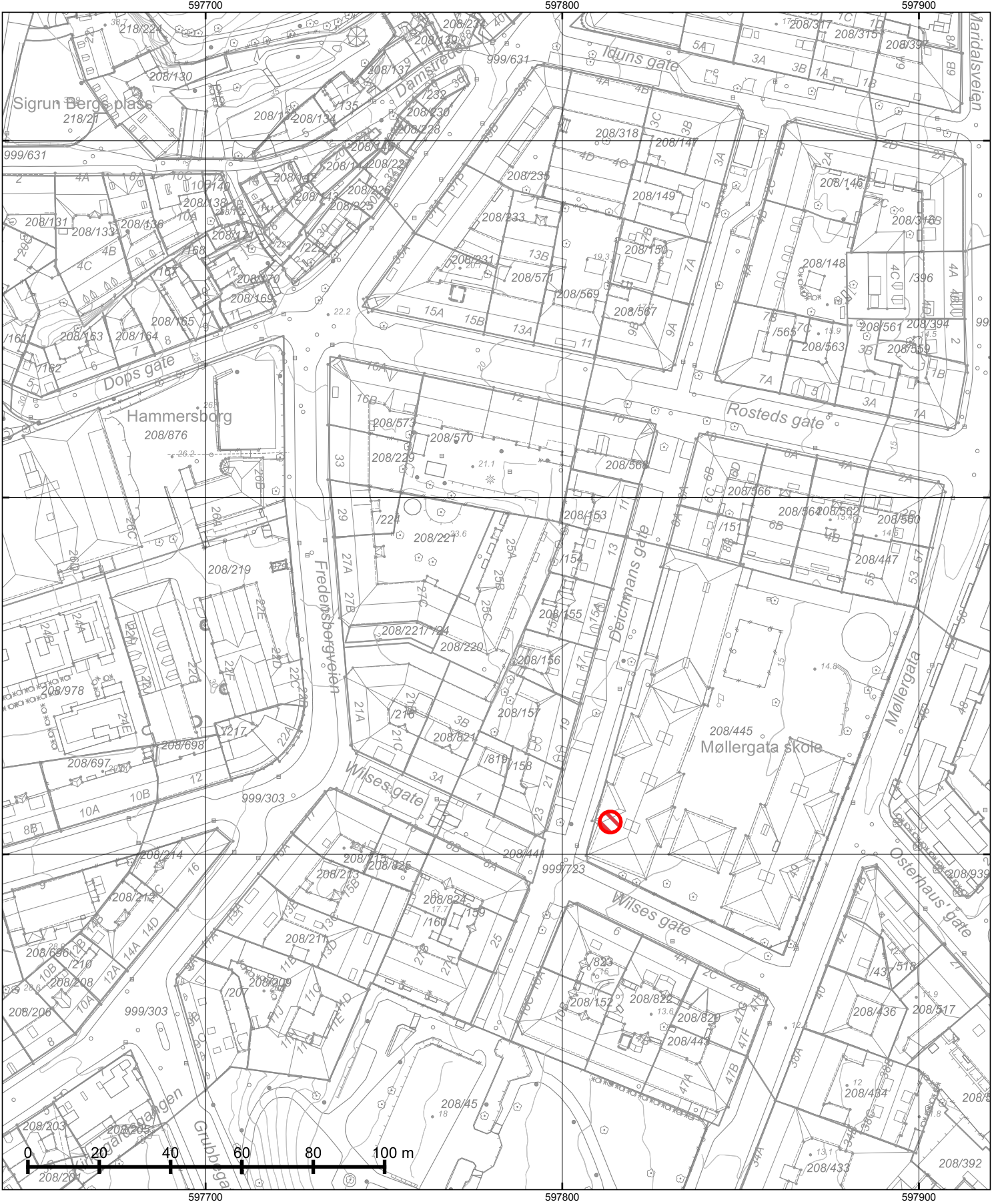
Kommentar:

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)

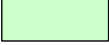
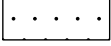
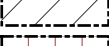
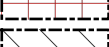
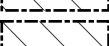
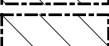
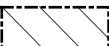
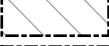
	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	144 - Forr./bolig		Bebyggelse som inngår i planen
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 08.05.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: 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: 321014/ 86490730 Adresse: FREDENSBORGVEIEN 25A Gnr/Bnr: 208/220		Deres ref.: 18713/ WM264_10_3002750 Kommentar:		

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 karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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 unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 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

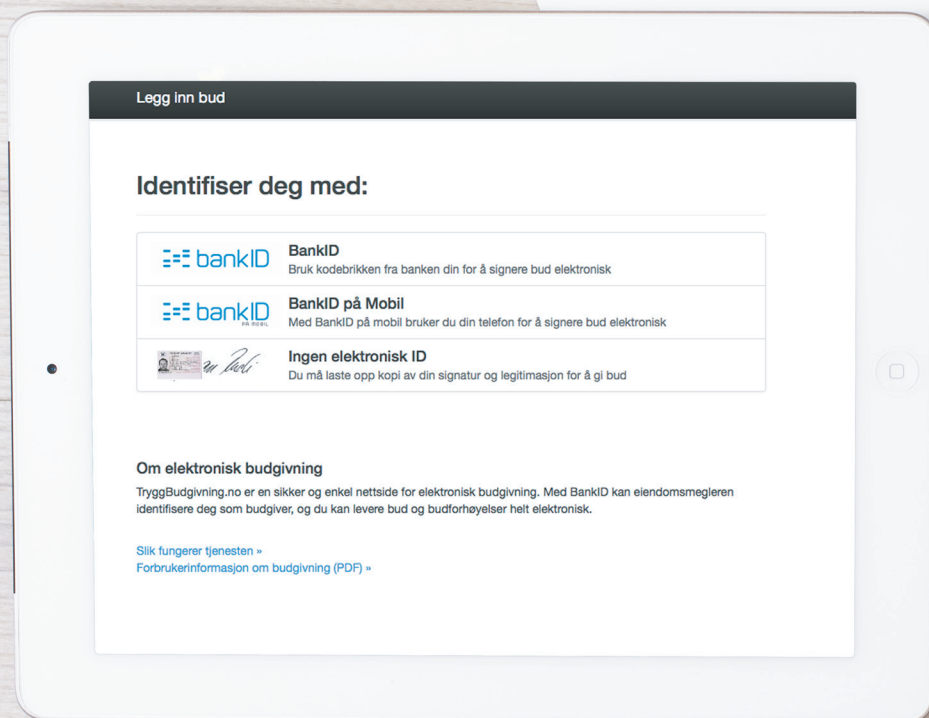
Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

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/264/3270761/ademaypqdt>
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 rettsvister.

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 salgssoppgaven, 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 TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning 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



Scott Martinsen

PARTNER / EIENDOMSMEGLER MNEF

97 06 48 00

sc@eie.no

EIE Vinderen

Premium rådgivning

EIE Vinderen

Møt en eiendomsmegler på Vinderen i Oslo med høy lokal kunnskap, som kjenner Ris, Slemdal, Smestad, Frøen, Holmen, Holmenkollen, Gaustad, Nordberg og Korsvoll veldig godt.

Vi i EIE Vinderen 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.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, 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.

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

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