



Æ

Fredensborgveien 70

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	100
Kort om oss	193

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

adresse.oppdrag], , 0177 OSLO, Etasje: 2

MATRIKKEL

Gnr. 208 Bnr. 251 Snr. 3 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 71 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 71 kvm

AREAL

Primærrom: 71 kvm, Bruksareal: 71 kvm, BRA-i: 71 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

1850

TOMT

Eiet tomt kvm

PRISANTYDNING

7 600 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 190 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 600 000,-))

kr 191 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 791 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 800 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 493,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Foretningsførsel/regnskap, fellesbyggforsikring, kommunale avgifter, tv/brebånd.

EIER

Gudbrand A D M Tandberg

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Fredensborgveien 70.

Her har vi en flott leilighet i ett sjarmerende hus fra 1850. Bygge ble rehabilitert og påbygget i 2002 og er i dag et koselig lite sameie midt i hjertet av Oslo. Her bor du fint, litt tilbaketrukket fra trafikken med gangavstand til det meste du trenger for det gode liv i byen.

Når du kommer inn porten tusler du opp en etasje der du finner en koselig uteplass med fine solforhold, som du deler med din gode nabo. Under trappen opp er det god plass å sette fra seg en barnevogn hvis man har behov for det.

Vell inne i leiligheten finner du fort roen, her er det godt å være. Vi konsentrerer oss om det deilige kjøkkenet som ligger i delvis åpen løsning mot stuen og skaper et nydelig, forlenget rom med vinduer ut mot grønne omgivelser rett vis-a-vis leiligheten. At det i tillegg er gangvei, og ikke bilvei som grenser mot huset er med på å skape denne gode atmosfæren. Her må man ta seg en tur på visning og kjenne på hvor fint man kan bo, så sentralt.

Leiligheten går over to plan hvorav 2 etasjen har en trivelig entré/gang, pent bad, soverom, kjøkken og en deilig stue. Loftet er innredet og tatt i bruk som loftstue samt soverom. Her finner du mye fin lagringsplass i kneskapene. Vi gjør oppmerksom på at loftet er byggemeldt som "loft/lagring" og ikke godkjent til varig opphold.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 kvm.

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

I grenseland mellom Grünerløkka, St.Hanshaugen og Youngstorget finner vi en av Oslos mest spennende beliggenheter. På Fredensborg skjer det stadig noe nytt og du

trenger ikke gå langt før du møter på flere varierte kulturtilbud, naturopplevelser og serveringssteder. Beliggenheten er "midt i smørøyet" med kun få minutters gange til både Løkka og Youngstorget på hver sin side, samt kort vei til St. Hanshaugen via idylliske Damstredet, og ned til Oslo S.

Like på hjørnet av Deichmans gate finner du den hyggelige lokalpuben Orlandos. Orlando stiller alltid med et stort smil og hyggelig service. I umiddelbar nærhet er finner du også den populære vinbaren Nektar og Michelinrestaurantene Hyde og Kontrast.

Langs Akerselva, kort vei fra leiligheten, finner vi de populære serveringsstedene Blå og Ingensteds. Dette er det perfekte stedet for en pause i sola, eller til å samles på kveldstid mens Akerselva strømmer forbi rett ved siden av. I tillegg til å være populære utesteder huser både Blå og Ingensteds en bredde av kulturelle arrangement og musikkopplevelser. På søndager er det et spennende og koselig søndagsmarked her med varierte skatter.

Litt lenger ned i gaten finner vi Vega Scene, en kvalitetskino og et lite storbyteater som løfter frem aktuelle filmer og ny dramatik. Dette er et samlingspunkt hvor publikum og bransje kan dele, diskutere og få ny kunnskap om verden sett gjennom kunsten og er et hyggelig tilskudd i nabolaget. Like ved finner du også Kulturkirken Jakob, en av Oslo's flotteste kulturscener med et spennende og annerledes program det er verdt å følge med på.

Kort vei er det også til det spennende Vulkan-området med bl.a. Bar Vulkan, Døgnvill Burger, Sapporo Ramenbar og selvsagt Mathallen med alle sine spennende serveringssteder og arrangementer. Rusler du over Günerbrua eller Eventyrbrua bruker du få minutter til Grünerløkka med sitt varierte kulturtilbud. Grünerløkka med et yrende liv og fine parker kan friste med trivelige stunder på sine mange serveringssteder, eller hva med en piknik med litt god mat og drikke i venners nærvær. På Løkka finner du alt fra klesbutikker fra de største kjedene, til små nisjebutikker, vintagebutikker, interiørbutikker, plantasjen, Vinmonopolet, og utallige kafeer, restauranter og utesteder.

Kun få minutter unna finner du Torggata som har som har vært gjennom en rehabilitering og er nå et naturlig bindeledd mellom Grünerløkka og Youngstorget. Torggata i ny drakt har raskt etablert seg som "det nye" i sentrum og er en hyggelig gågate med et godt utvalg av serveringssteder og butikker. Her finner du noe for enhver smak og nyeste tilskudd her er den nye mathallen Oslo Street Food, med hyggelig uteservering, like ved Oslo Bowling & Bar og Sentrum Scene. Like borti gata finner du Youngstorget med flere populære utesteder som blant annet Stratos, Kulturhuset, Justisen, Sosialen, Andre til Høyre, Himkok, Oslo Camping, The Villa, Angst, Uhørt, Café Sør, og mange flere. Her finner du noe for enhver smak. Når kvelden er over er det deilig å kunne rusle hjemover og trekke seg tilbake i Iduns gate.

En koselig tur langs Akerselva er godt for sjelen, her kan man ta det i det tempoet som passer dagsformen. For de som ikke får sove uten en effektiv løpetur kan vi anbefale bakkene ved Mølla

som en utfordring, bratt og tøft for de fleste.

I direkte nærhet finner du flere kjente matvarebutikker og offentlig kommunikasjon er godt dekket i området. Du finner Rema 1000 Fredensborg like oppi gata. Du kan ta bussen i Maridalsveien (Møllerveien) eller Hausmanns gate (Jakob kirke), trikken fra Løkka, Storgata eller Stortorvet, T-banen fra Oslo S, Grønland eller Stortinget. Turen ned til Jernbanetorget, som er knutepunktet for kollektivtrafikken i Oslo, er ikke lang og du bruker omtrent 10-12 minutters gange fra leiligheten.

BEBYGGELSE

Leiligheten ligger i området Bergfjerdings/Damstredet som har bebyggelse fra rundt 1850.

TOMT

Eiet tomt, kvm

SKOLE/BARNEHAGE

Det er kort vei til barnehager og skoler i alle trinn. Her kan vi fremheve Elvebakken videregående som er populær, samt St. Sunniva skole som har meget godt rykte.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig kommunikasjon er kun 70 meter fra leiligheten, 34 og 54 bussen, med frekvente avganger som tar deg rundt i byen.

Innhold

INNEHOLDER

Entré/gang, soverom, bad, kjøkken, stue samt stort loft med adkomst fra stuen.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 2 etasjer og loft. Bygningen har grunnmur i granitt/stein, bærende vegger og skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger av panel. Valmet tak tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Entrédør i brannklasse B-30. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass og to-felts vinduer fra 2006 og uten dato. Oppvarmet med elektrisitet.

PRIMÆRROM

Primærrom: 71 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 71 kvm

BODER

1 kjellerbod på 6 kvm, lav takhøyde.

Standard

STANDARD

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

I flg. Tilstandsrapporten har følgende punkter TG2.

Bad/våtrom

Overflater vegger Det er sprekk i veggfliser i dusjsone. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Rommets

lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Dreneringsrør fra fordelerskap er plassert i dusjsone. Dette er en uheldig plassering

siden området er utsatt for høy fuktbelastning. TG2 er satt for å belyse risiko for fukt i

konstruksjon.

Fallforhold (gulv) Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted

målt til ca. 15 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht

lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Innredning Kjøkkeninnredningen bærer preg av noe slitasje på frontene. Bør skiftes ut etter behov.

Øvrige rom

Overflater gulv Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft

Deler av loftet er bruksendret fra råloft til beboelsesrom.

Konstruksjonen er lukket, og

det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Erfaringsmessig betraktes slike

konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-

/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller

symptomer på skader, men

skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan

iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Innvendige trapper

Innvendige trapper Det er knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

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

Varmtvannsbereder

(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om

usikker restlevetid eller

andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for

reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan

iverksettes ved behov.

Dører og vinduer

Takvinduer Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av

vann/kondens med påfølgende skader.

Takvinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av

større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Følgende punkter har TG3

Etasjeskiller

Skjevhetmåling Det er merkbare skjevheter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i

rommet er målt til 45 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

Forenklet vurdering av det

elektriske anlegget

TG3 er gitt grunnet åpen leding i taket på loftet. Den må tettes/fjernes av en fagmann.

Med bakgrunn i de registrerte avvik må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en

kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak.

Underliggende

sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brann

Rømningsveier Rømningsvei fra rom i loftetasjen er ikke

godkjent. Godkjent rømningsvei må

etableres. Sjablongmessig prisanslag er for vidre undersøkelse av utbedring.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Dører og vinduer

Vinduer Vinduer er av eldre dato og har behov for

oppgraderinger/ overflatebehandling. Det

må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra

nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor

åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Vindu på loftet bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftning må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger komplett byggesak i vedlegg til salgsoppgaven som bekrefter ferdigattest.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til:

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 493,- pr.mnd.

Foretningsførsel/regnskap, fellesbyggforsikring, kommunale avgifter, tv/brebånd.

ÅRSREGNSKAP

Ligger vedlagt salgsoppgaven i inkalling til årsmøte.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring Polisenummer: 364335

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 346 303,- Som sekundærbolig Kr. 5 115 952,-

SAMEIE

Sameie: FREDENSBORGVEIEN 70, Orgnr: 888221352

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

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

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. 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.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 7 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 190 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 600 000,-))

kr 191 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 791 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 800 450,- (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.6 385)
Visningshonorar (Kr.3 750)
Provisjon (forutsatt salgssum: 7 600 000,-) (Kr.64 600)
Tilrettelegging (Kr.19 900)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.10 000)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 900)
Markedspakke 1 (Kr.25 000)
Oppgjør (Kr.7 900)
Overtagelse (Kr.3 750)
Totalt kr. (Kr.145 185)

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

31-24-0095

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i

forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

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

DITT NYE
HJEM?











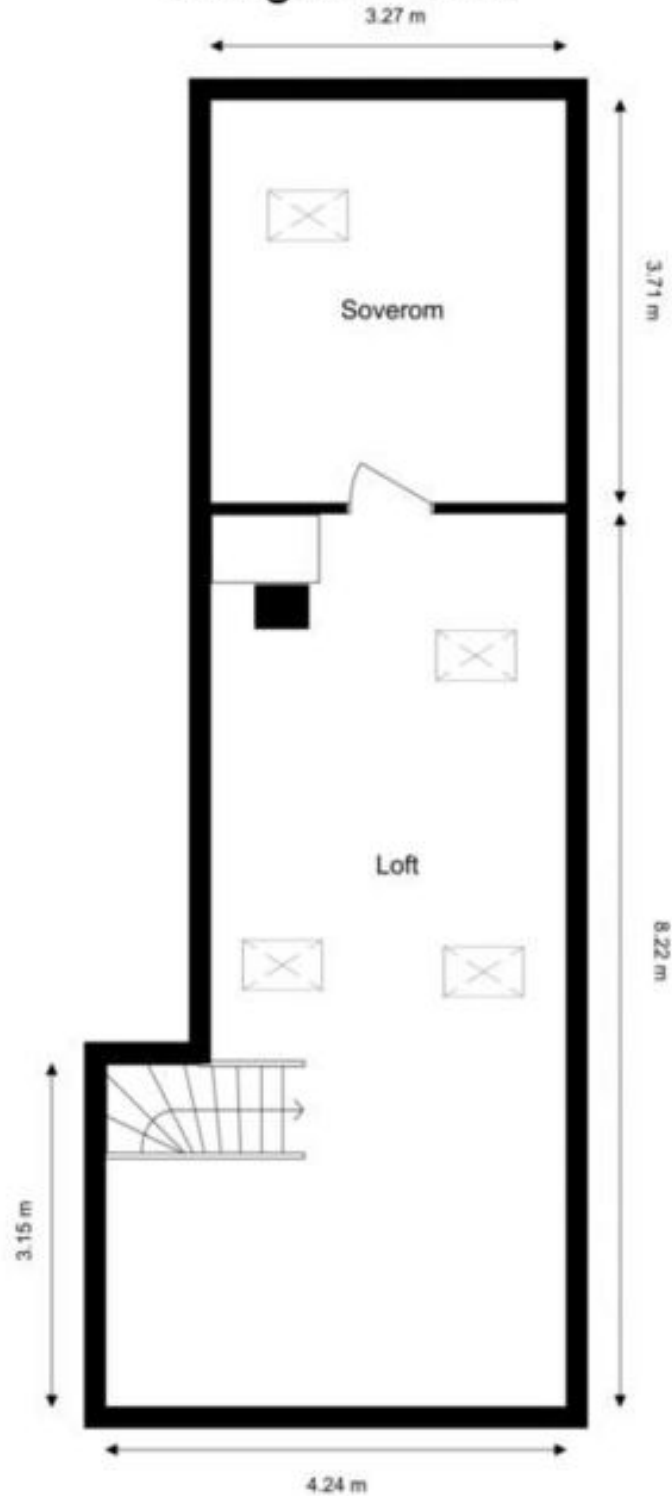
Fredensborgveien 70, 0177 OSLO

Leilighet - 2. etasje



Ordernr. 15058358

Leilighet - Loft



Ordernr. 15058358





















































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



































































































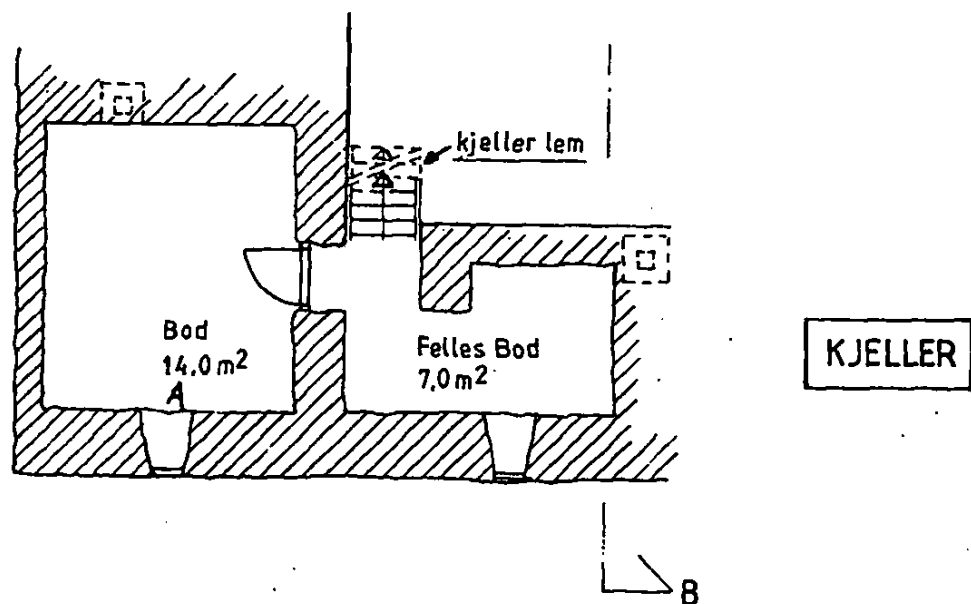
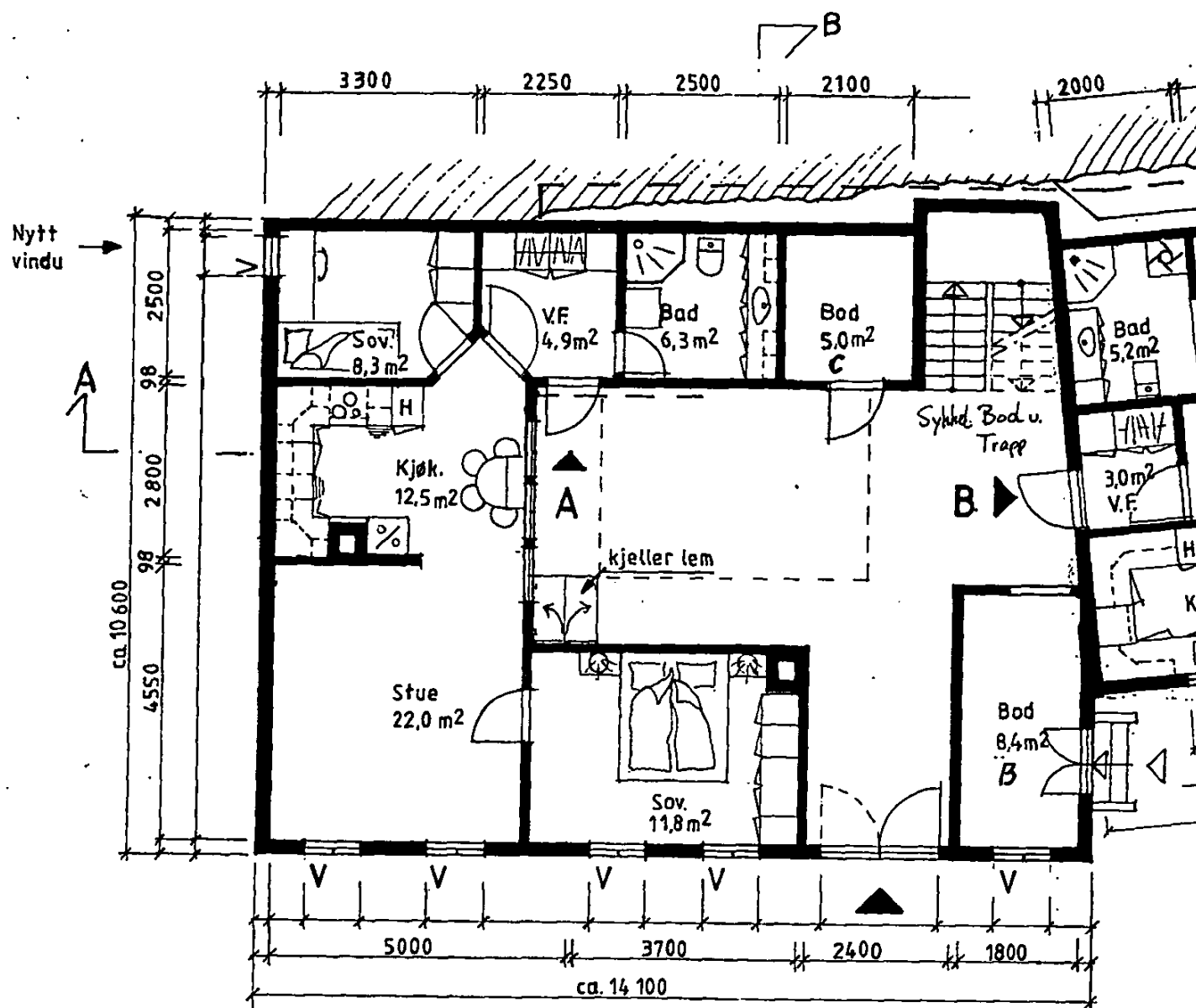






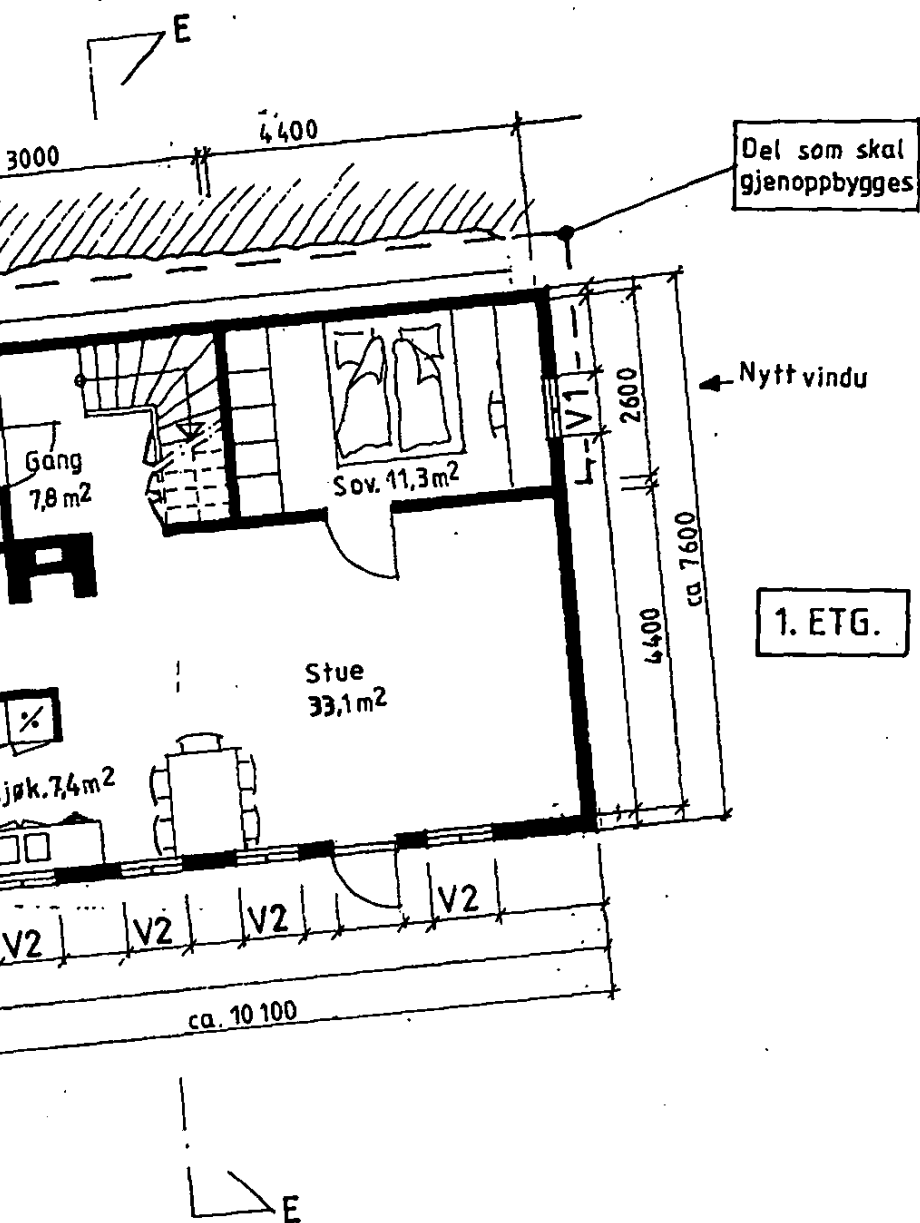
INFORMASJON & DOKUMENTER



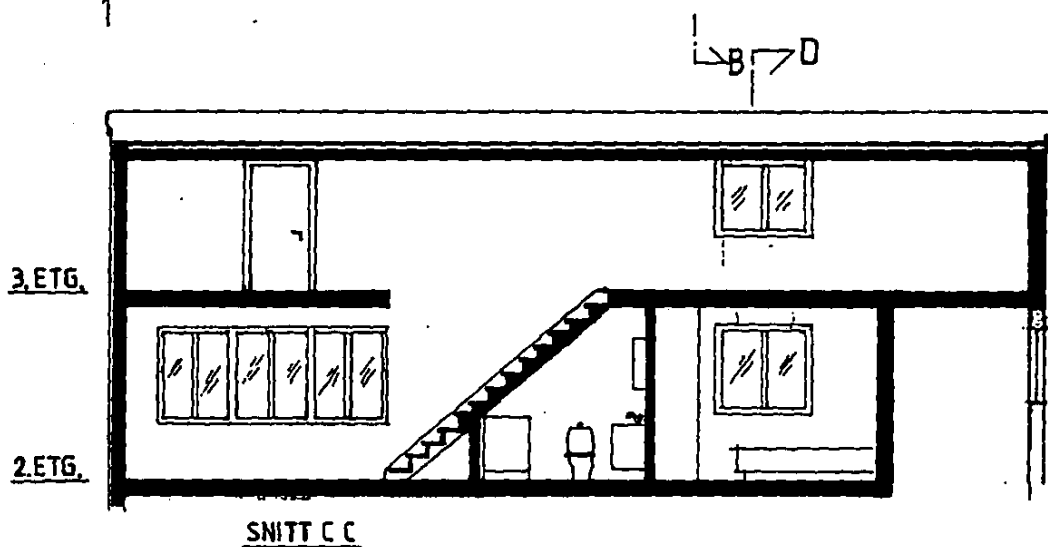
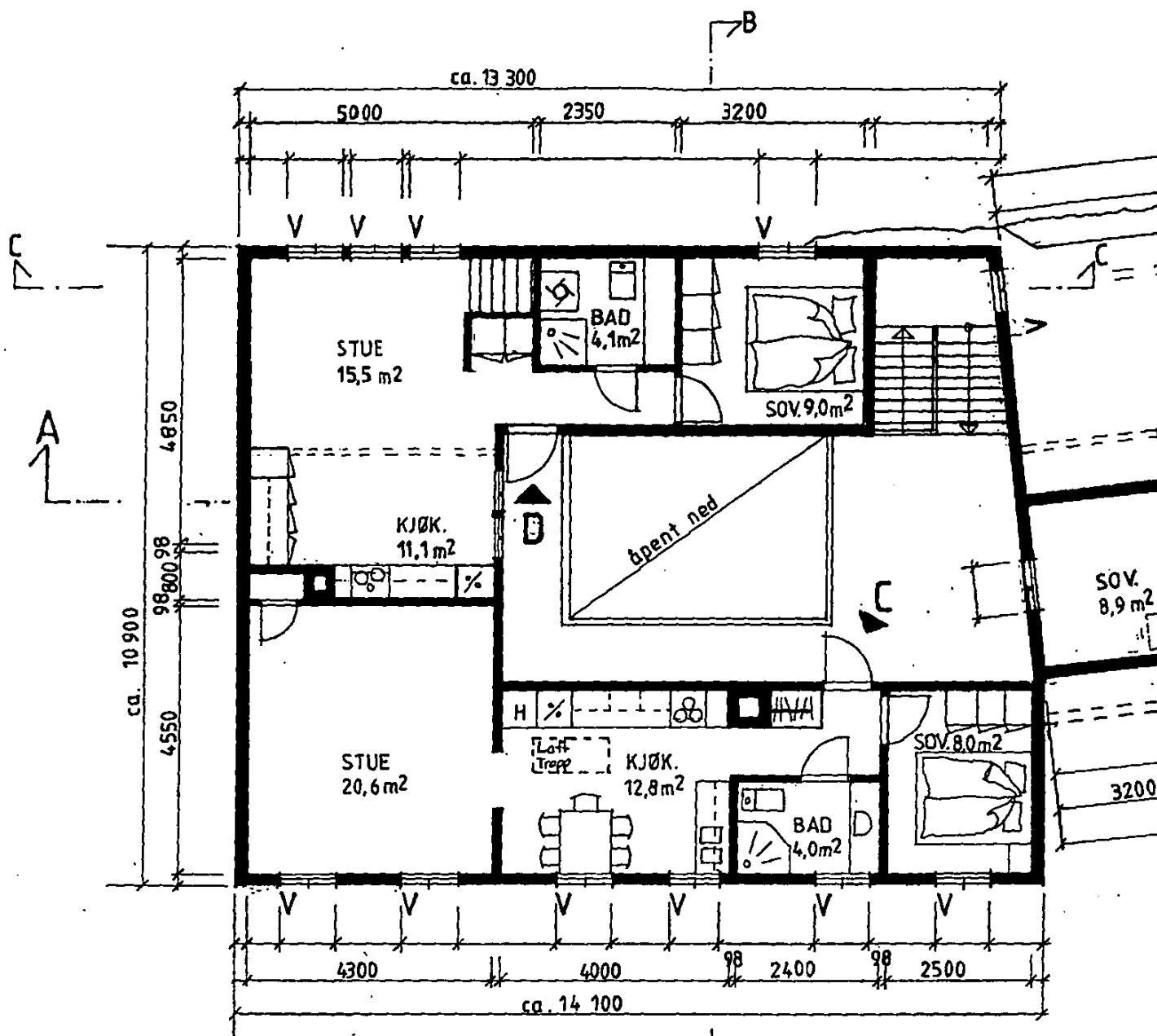


Doknr. 1 - Tegn. til Søknad

vedlegg E-3

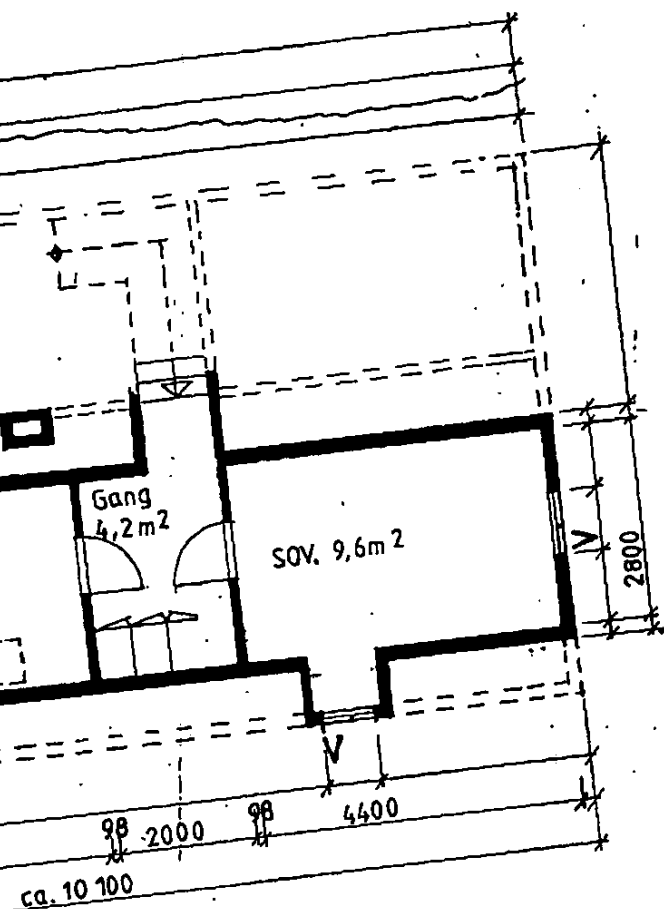


	Prosjekt	Dato	Rev. dato	Tegnet av	Mål.	Tegn.nr.
98 20 23	Fredensborgveien 70, 1.etg. & kjeller Rehabilitering	21.1.02	18.3.02	Atle V.	1:100	05



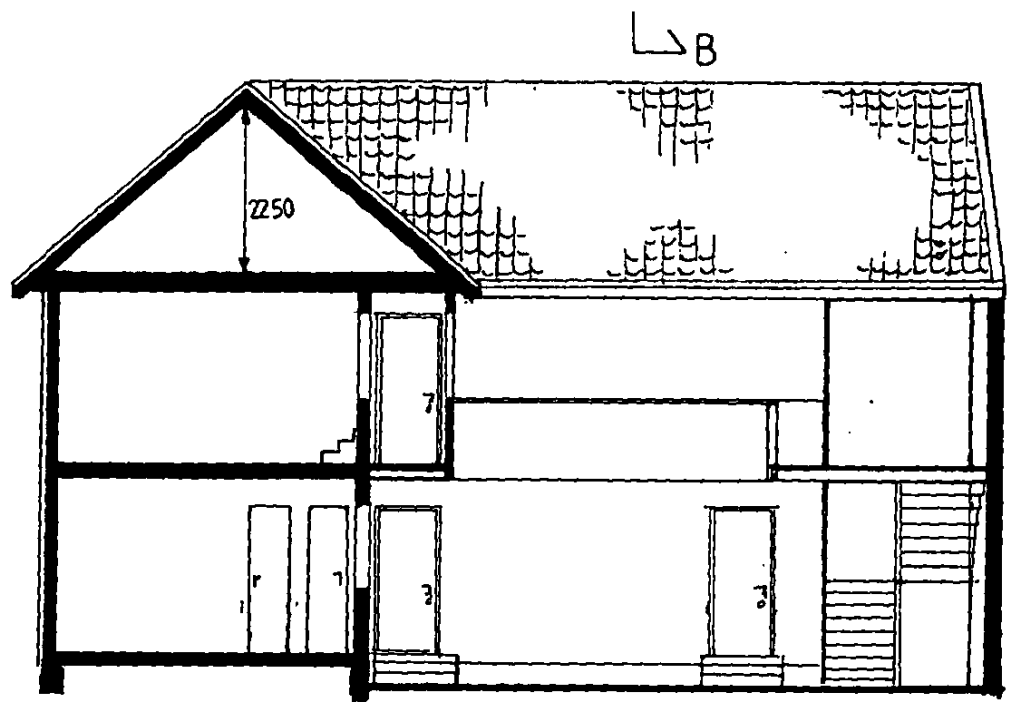
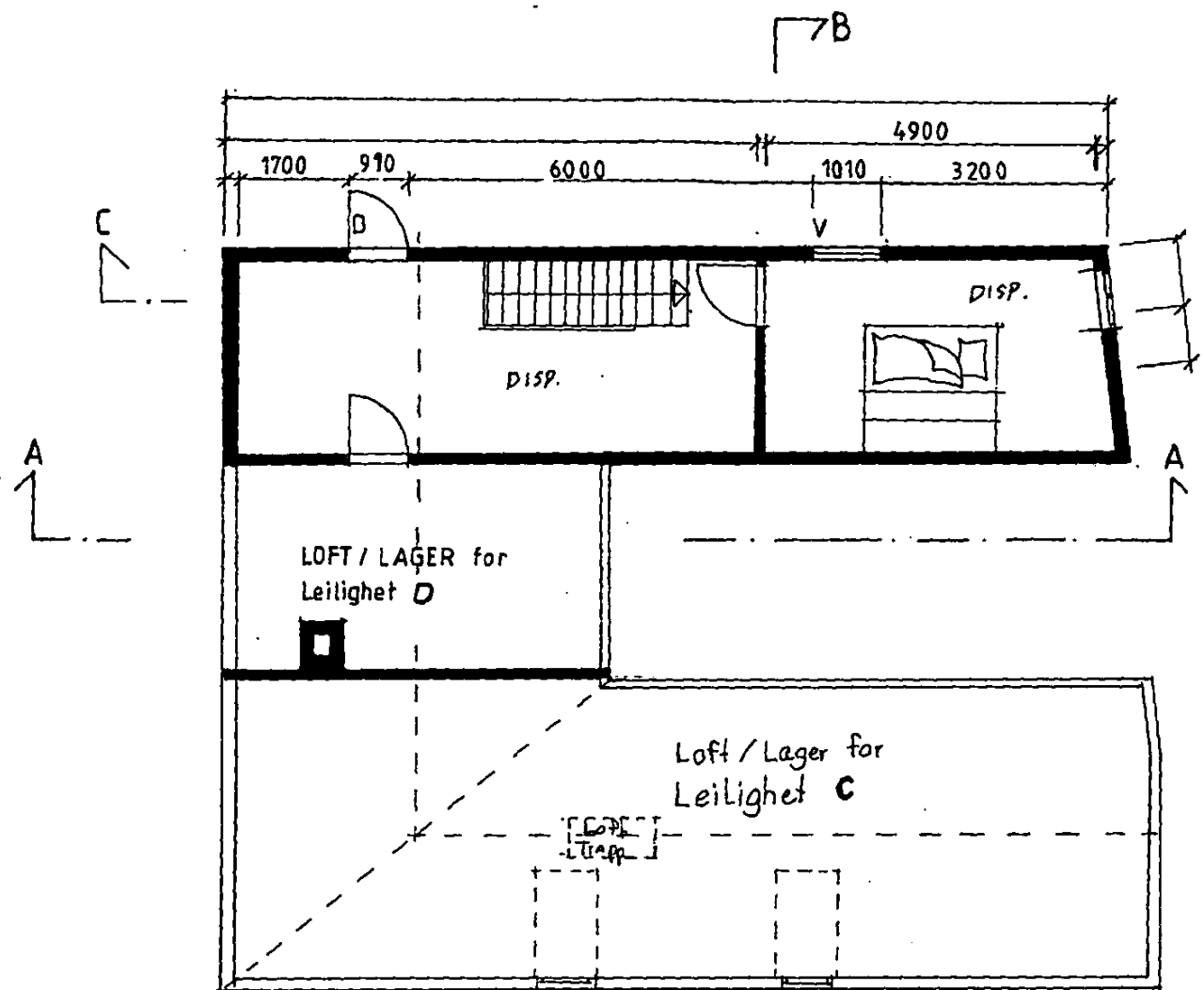
Doknr. 1

vedlegg E-4



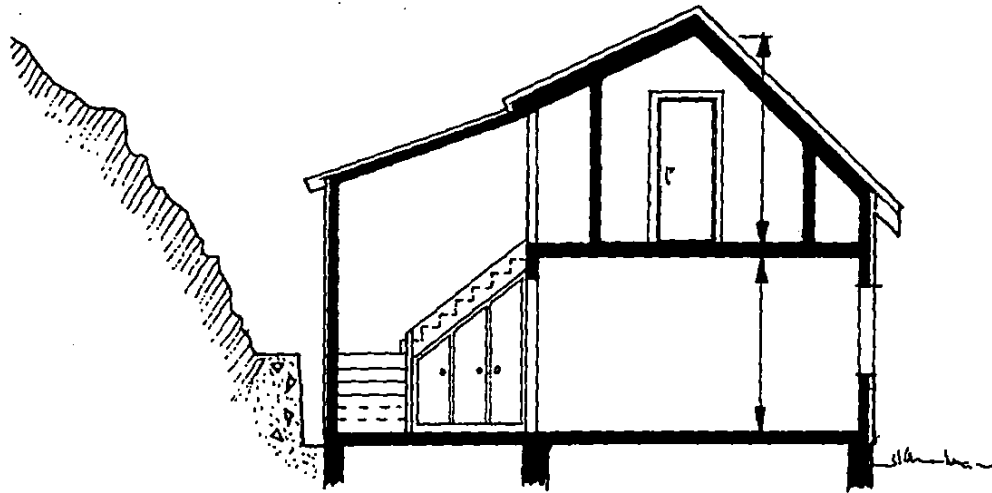
2. ETG.

6 98 20 23	Prosjekt Fredensborgveien 70, 2.etg. 3.etg. Rehabilitering	Dato 27.8.01	Rev. dato 18.3.02	Tegnet av AHL V.	Mål. 1:100	Tegn.nr. 04
------------	--	-----------------	----------------------	---------------------	---------------	----------------

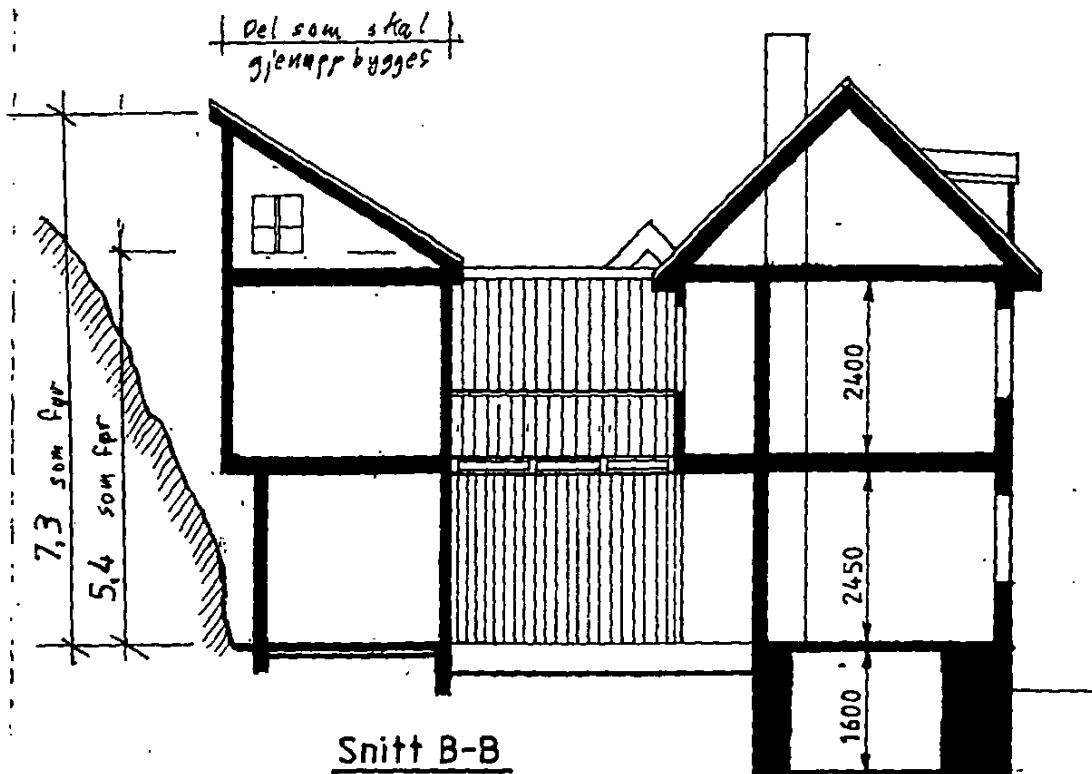


Doknr. 1

vedlegg E-5

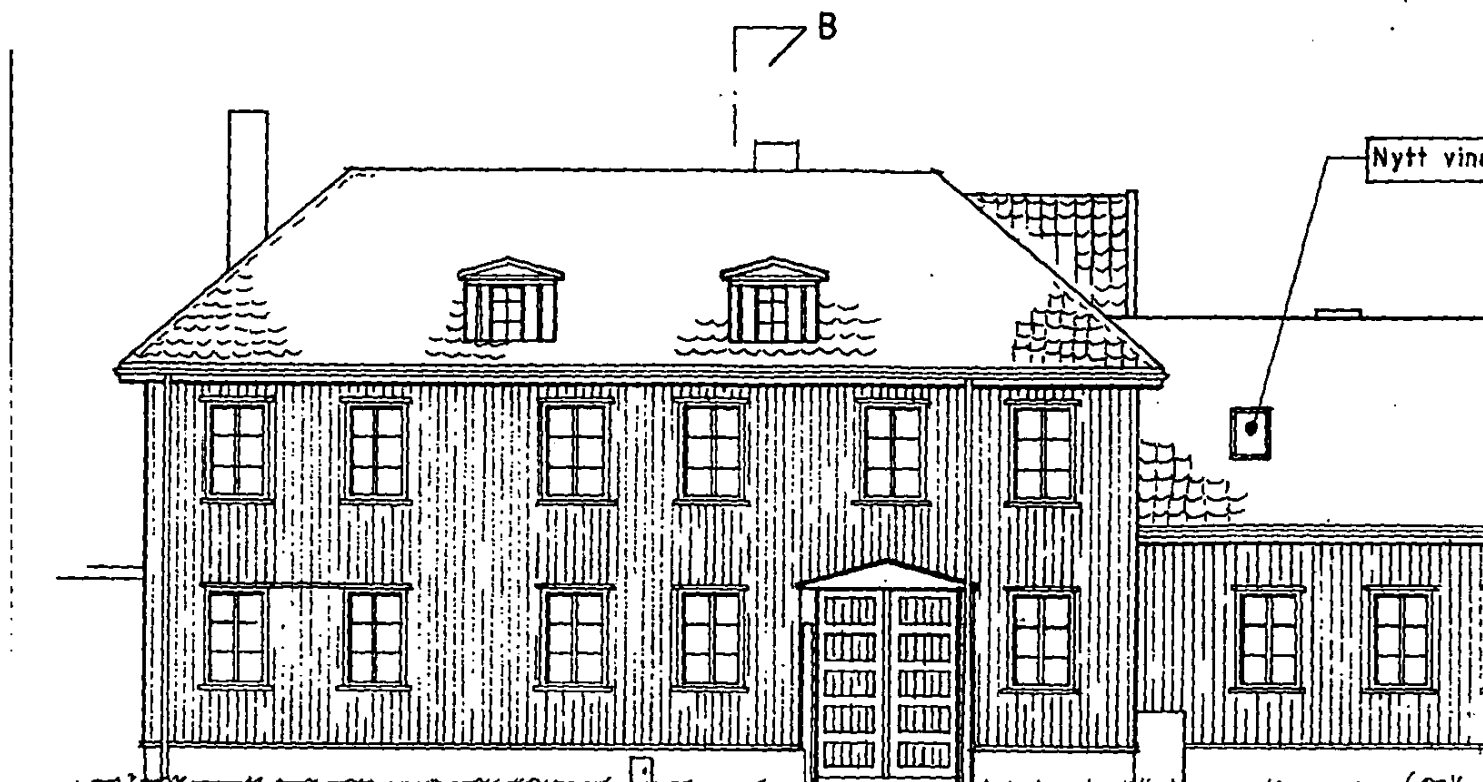


Snitt E-E

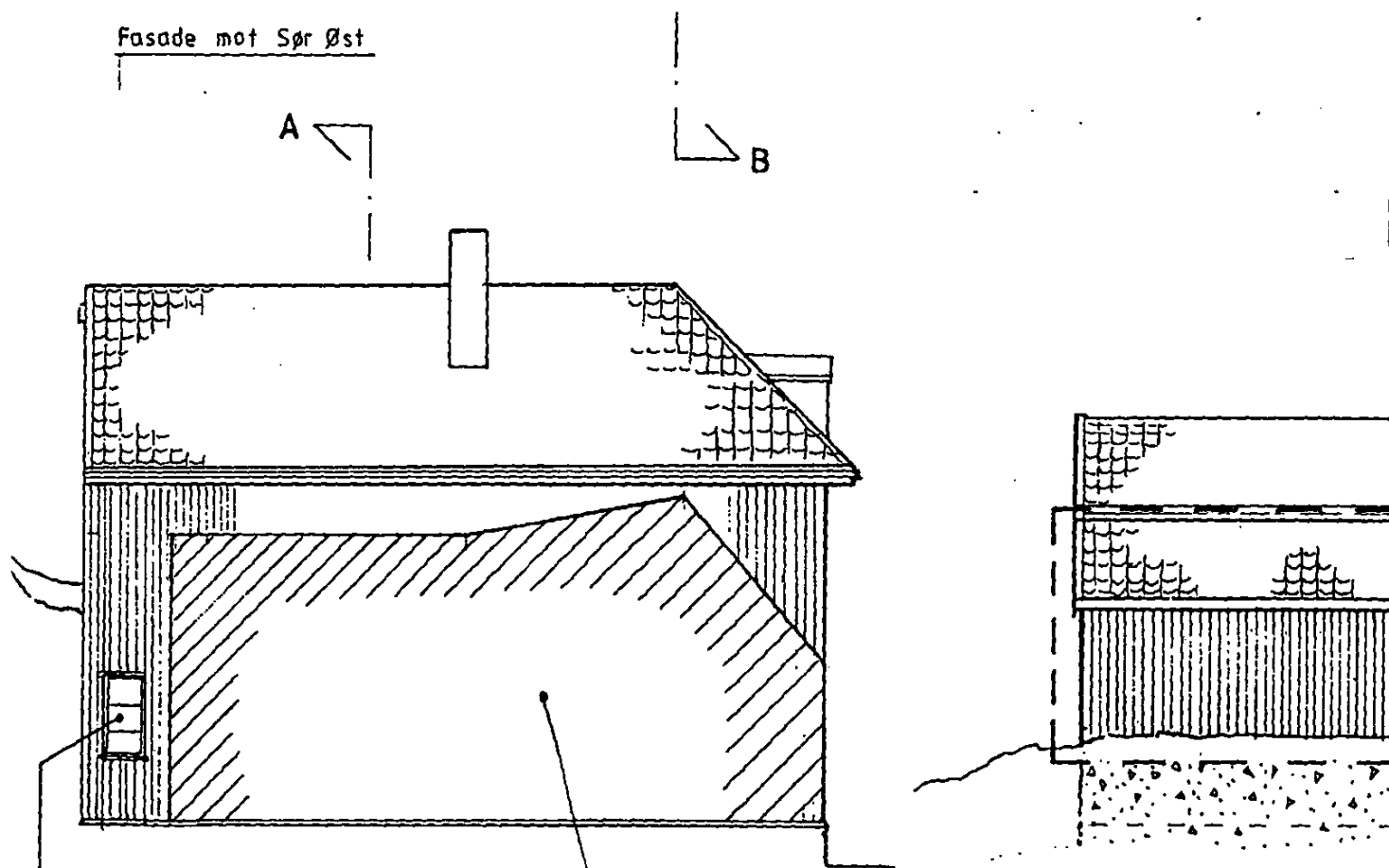


Snitt B-B

	Prosjekt	Dato	Rev. dato	Tegnet av	Mål.	Tegn.nr.
98 20 23	Fredensborgveien 70 Plan loft (3.etg.) Snitt	6.2.02	18.3.02	Alk V.	1:100	07



Fasade mot Sør Øst



Fasade mot Sør Vest

Nytt vindu

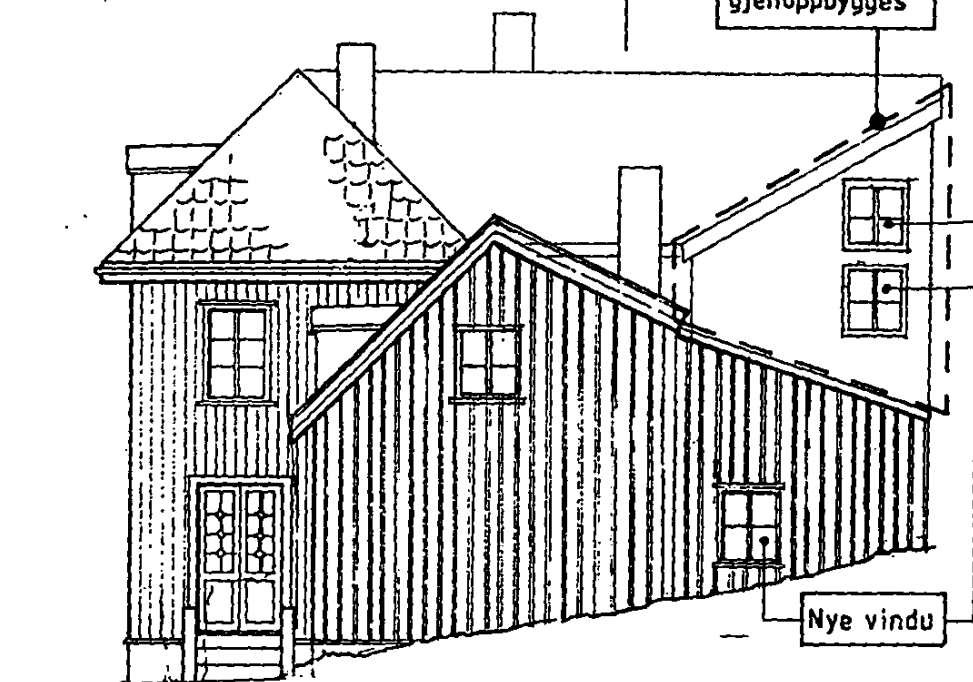
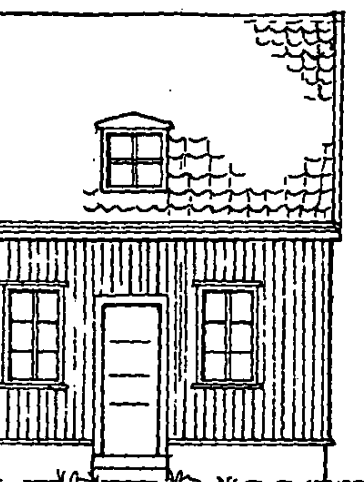
Nabohus

Doknr. 9

A Vedlegg E-2

Del som skal gjenoppbygges

du



Nye vindu

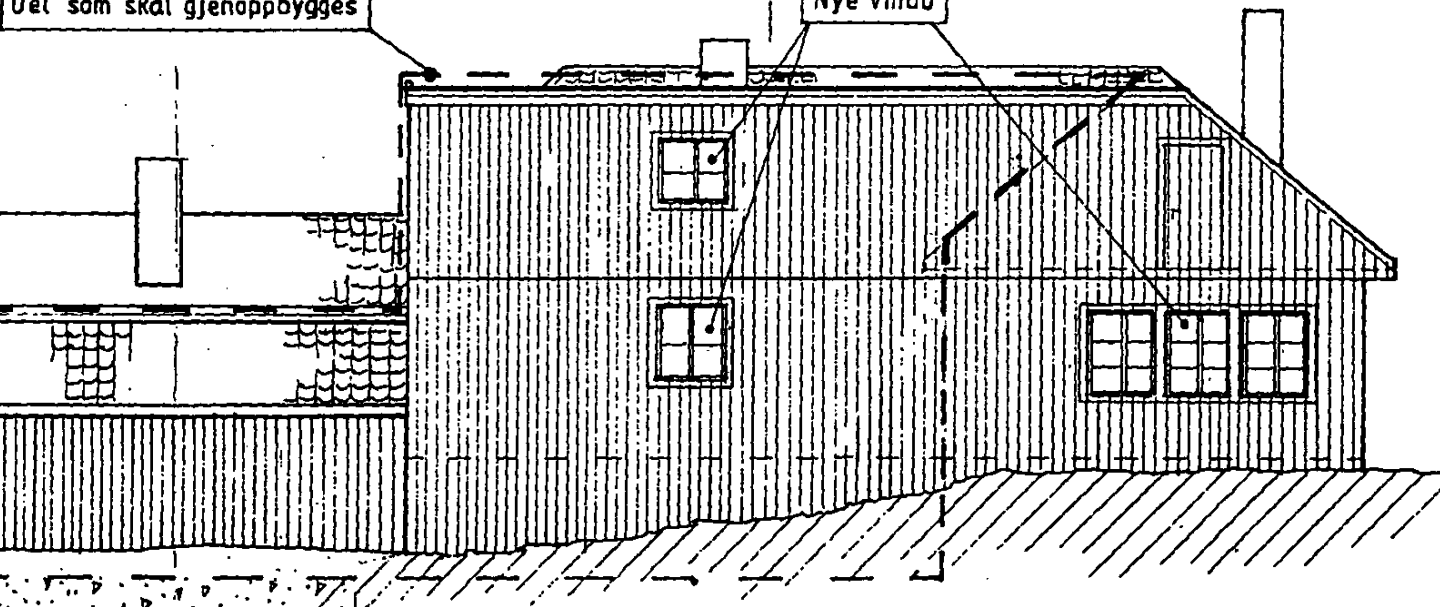
Fasade mot Nord Øst

B

A

Del som skal gjenoppbygges

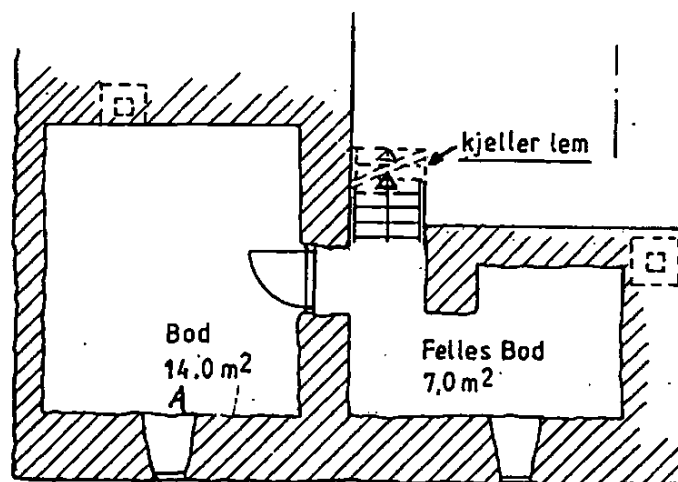
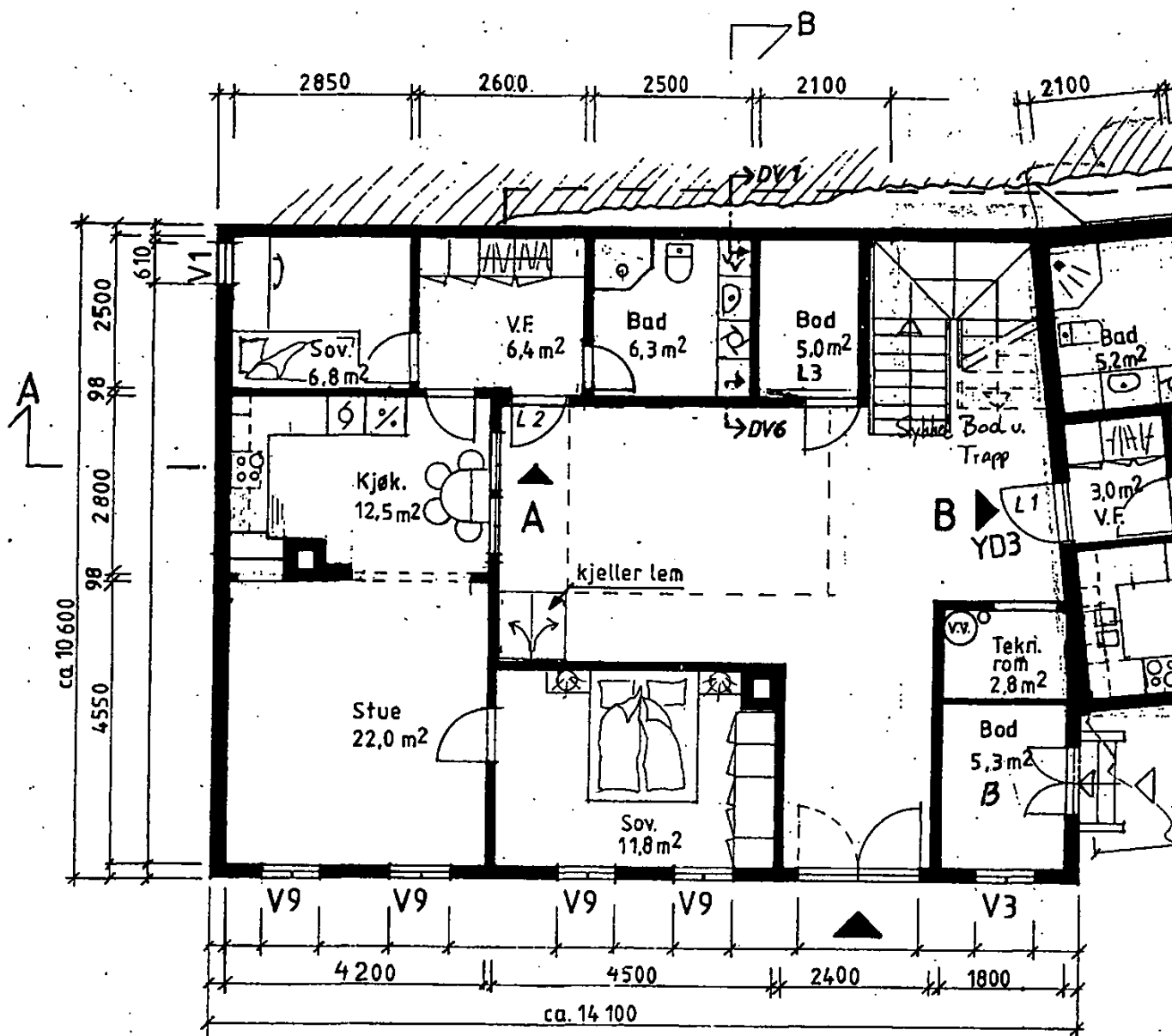
Nye vindu



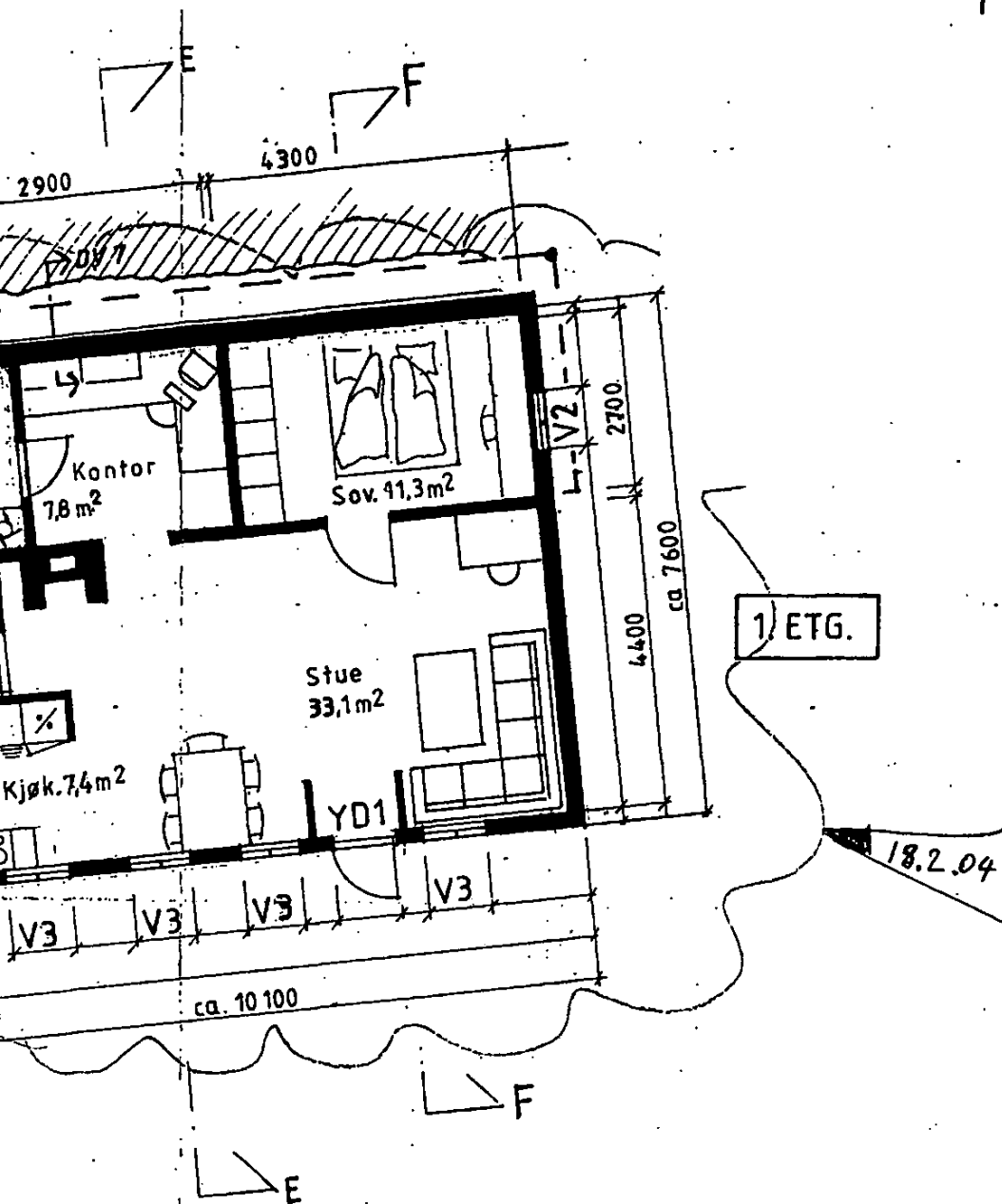
Fasade mot Nord Vest

B

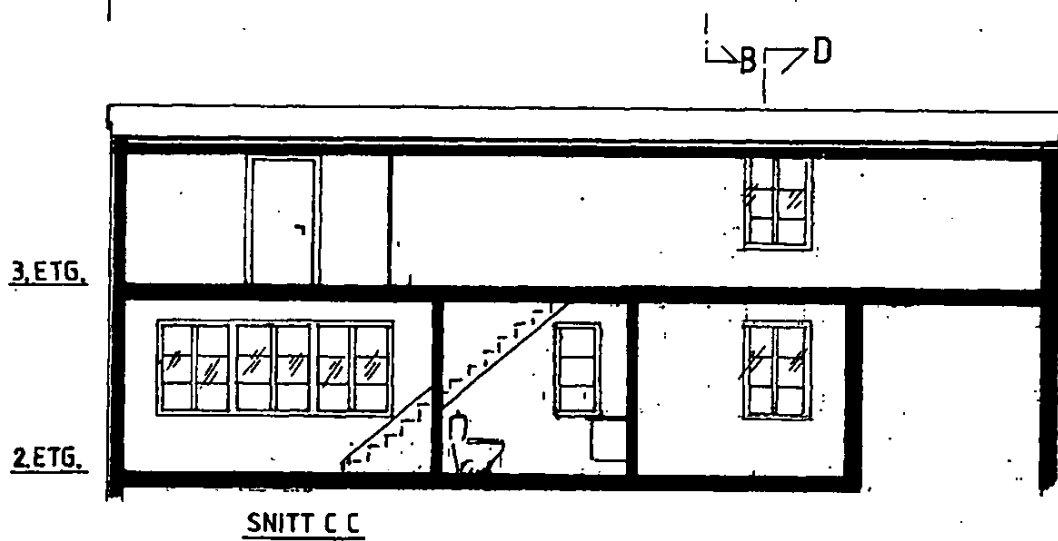
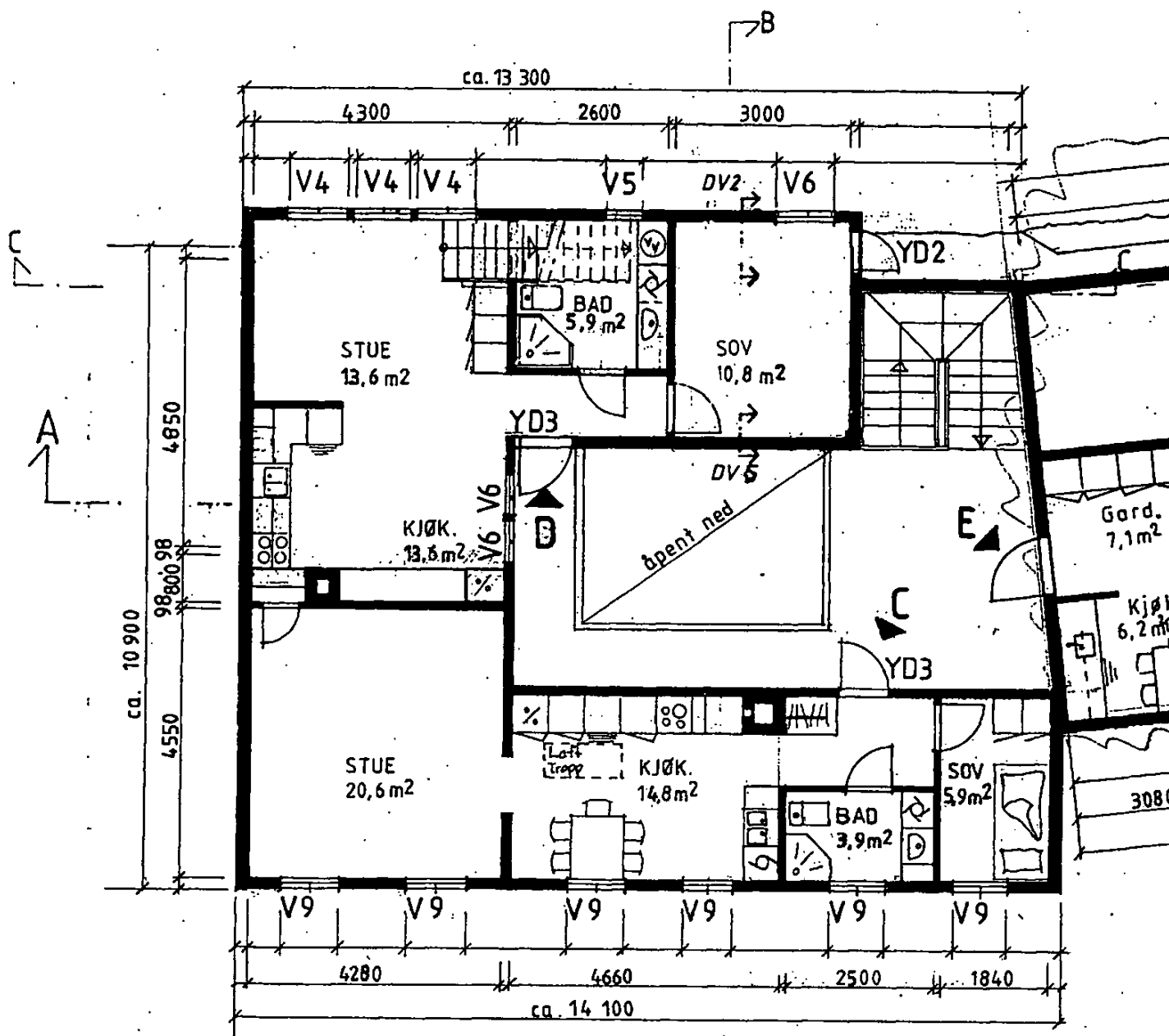
6 98 20 23	Prosjekt Fredensborgveien 70 Fasader	Dato 18.8.01	Rev. dato 18.3.02	Tegnet av Atle V.	Mål. 1:100	Tegn.nr. 02
------------	--	-----------------	----------------------	----------------------	---------------	----------------



Doknr. 9 - Tegn. til endringsønsnad
vedlegg E4

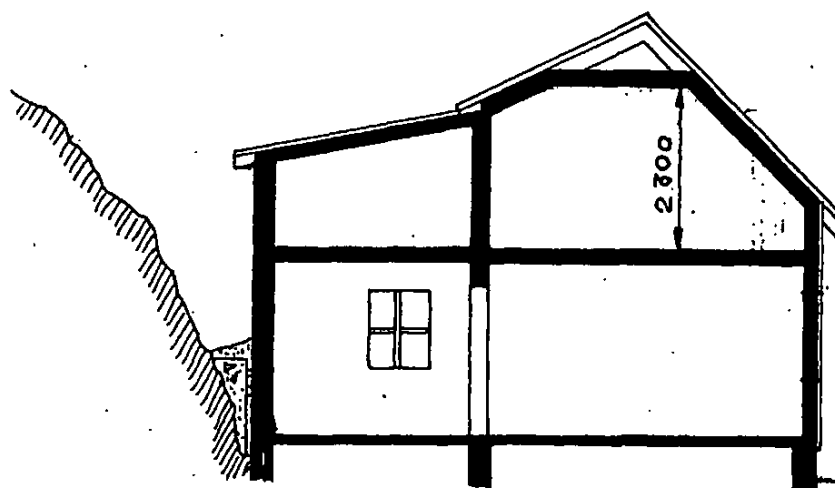
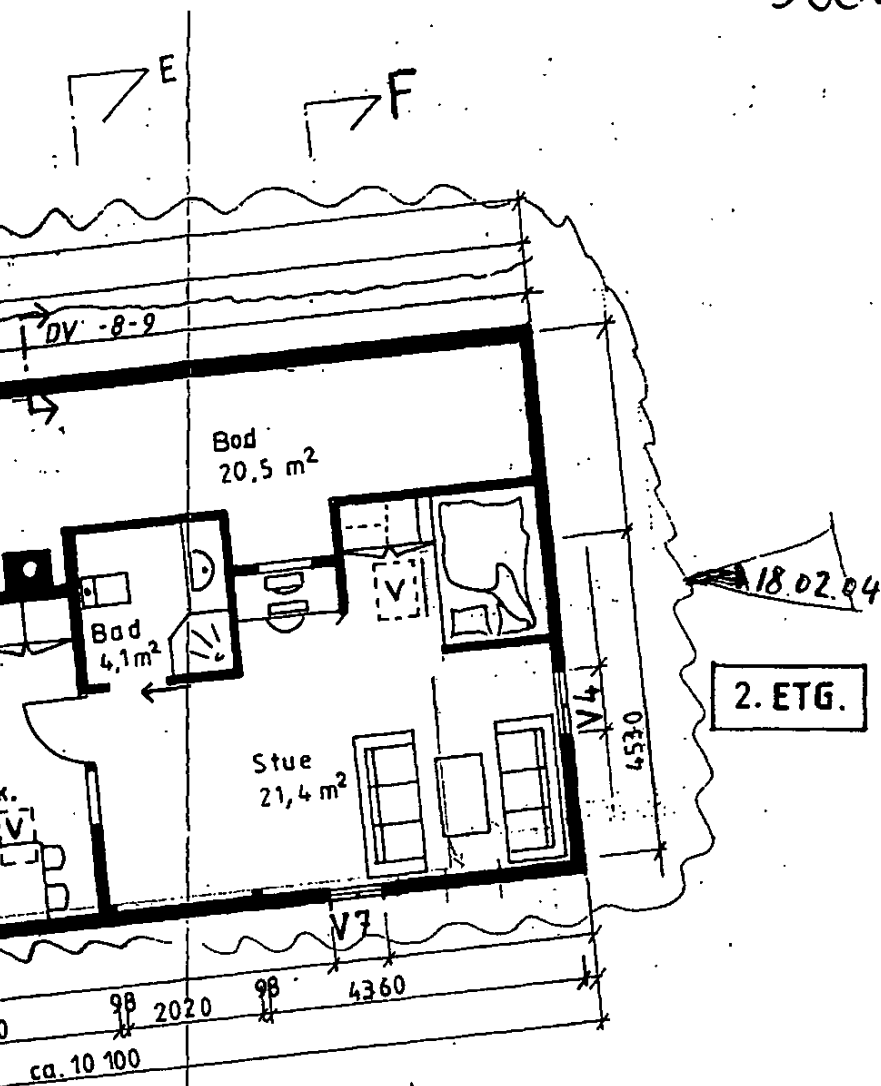


Prosjekt	Dato	Rev. dato	Tegnet av	Mål.	Tegn.nr.
6 98 20 23 Fredensborgveien 70, 1.etg. & kjeller Rehabilitering	21.1.02	18.2.04	Atle V.	1:100	05



Doknr. 9

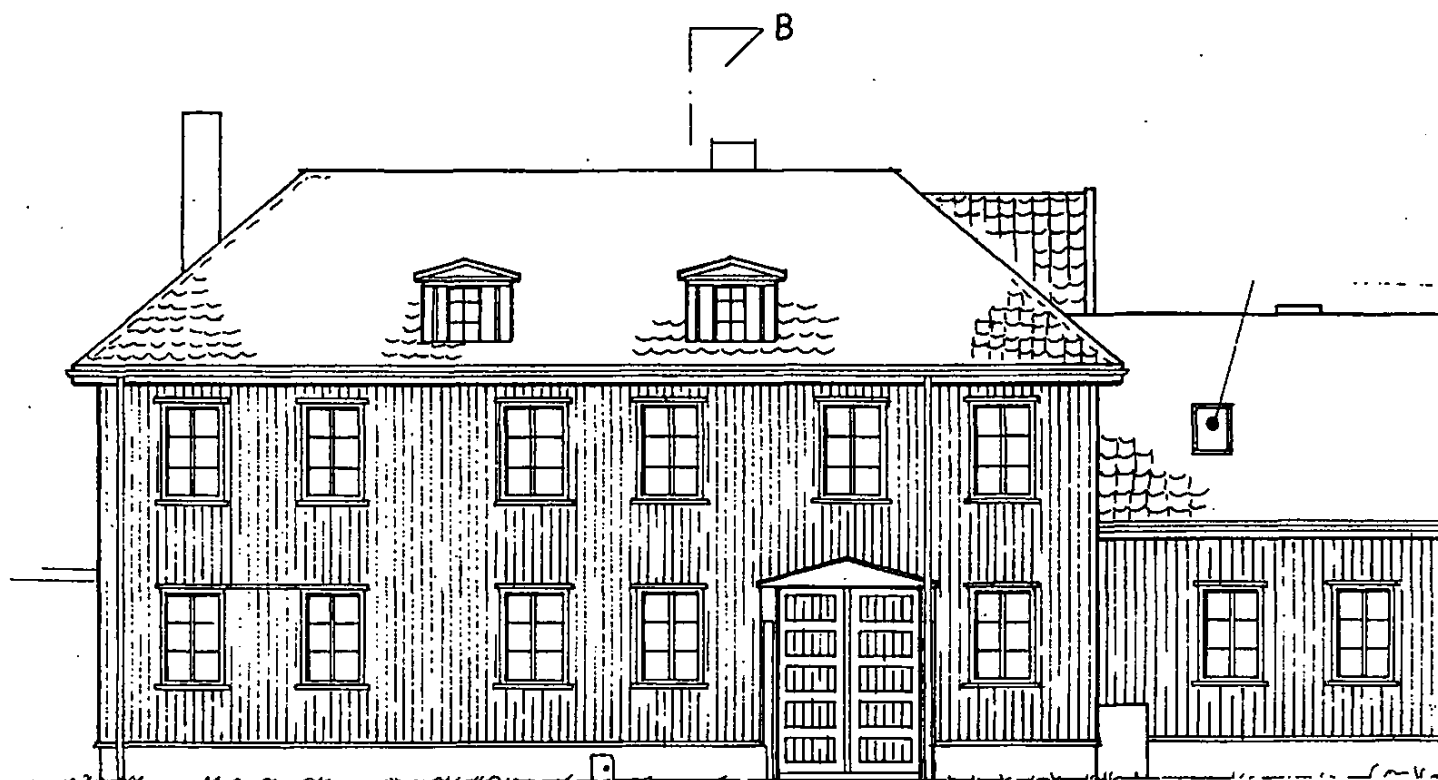
vedlegg E-5



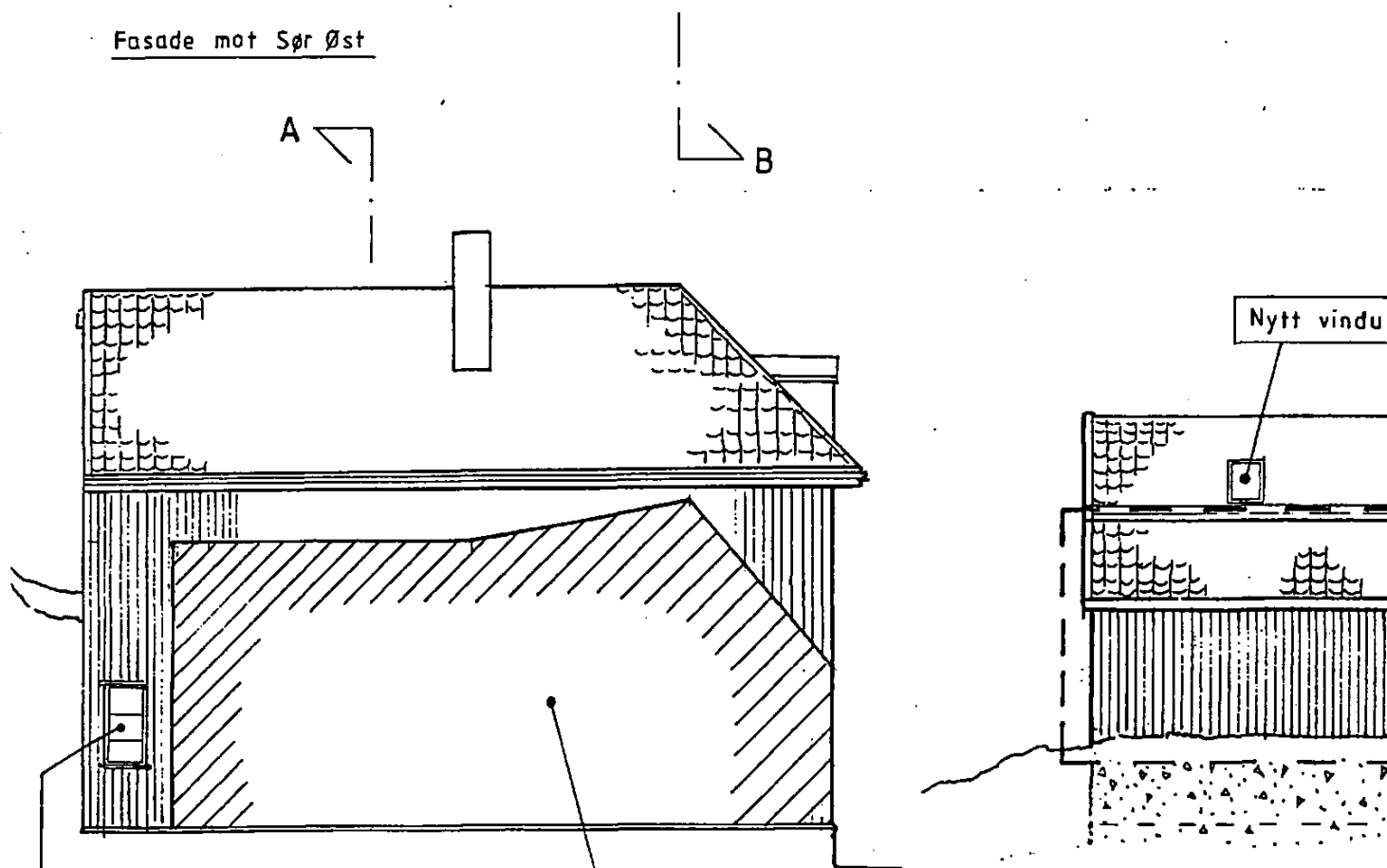
Snitt F-F

2

6 98 20 23	Prosjekt Fredensborgveien 70, 2.etg. 3.etg. Rehabilitering	Dato 27.8.01	Rev. dato 18.2.04	Tegnet av AHL V.	Mål. 1:100	Tegn.nr. 04
------------	--	-----------------	----------------------	---------------------	---------------	----------------



Fasade mot Sør Øst



Fasade mot Sør Vest

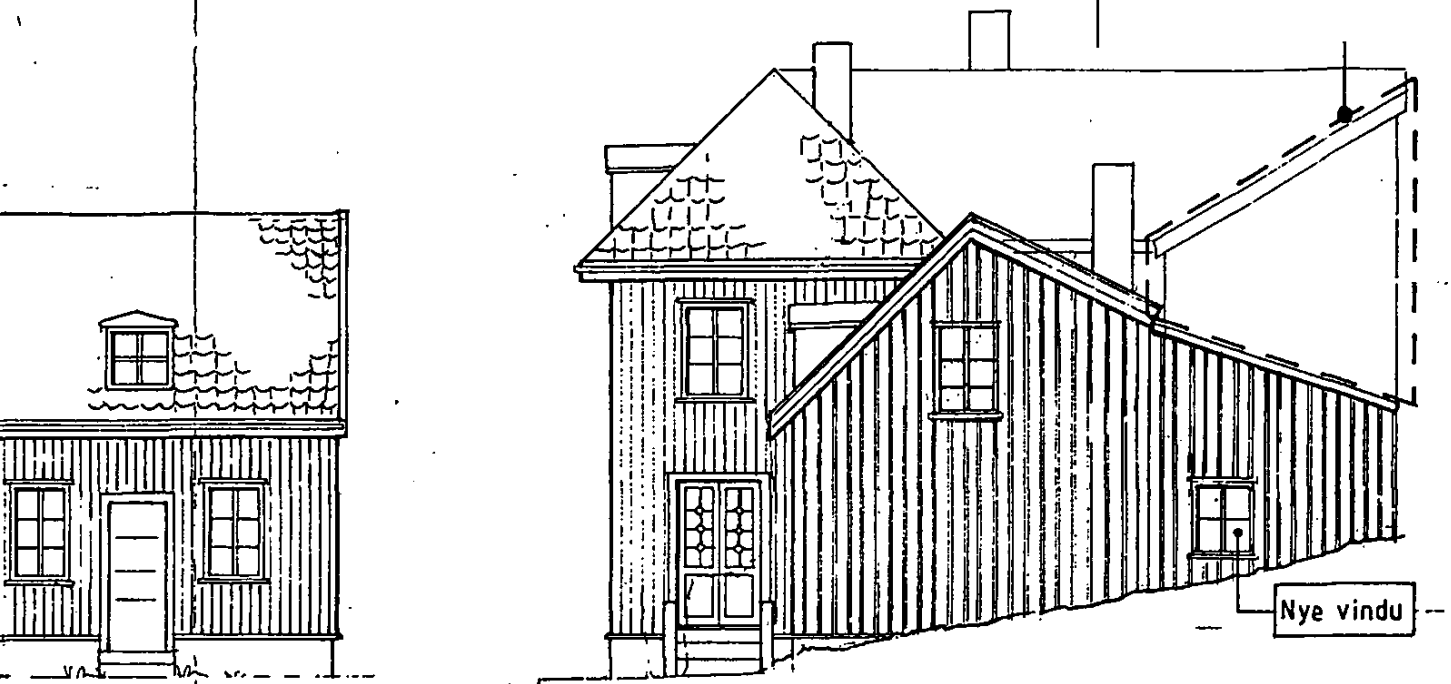
Nytt vindu

Nabohus

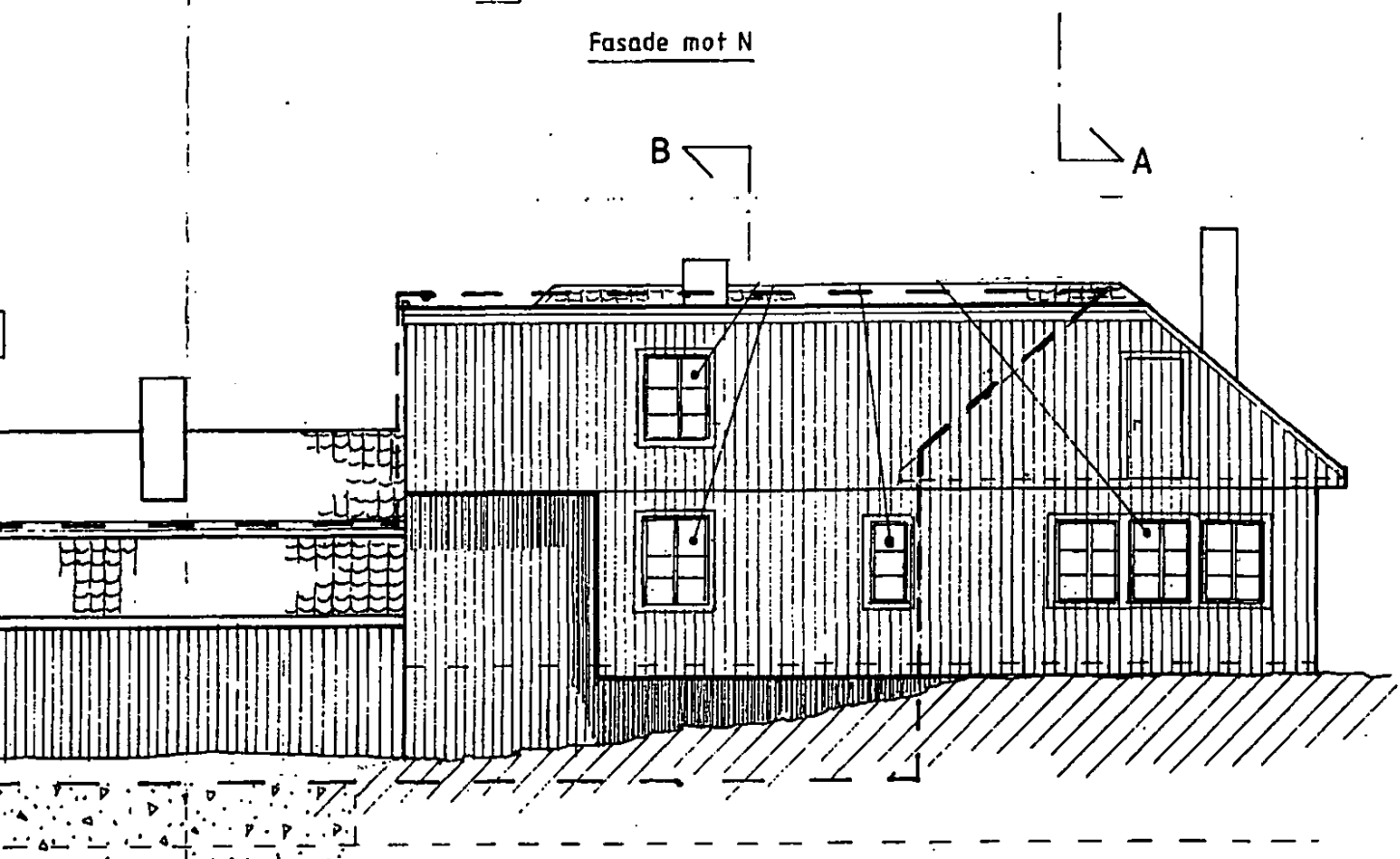
Nytt vindu

Dot.nr. 9

vedlegg E-6



Fasade mot N



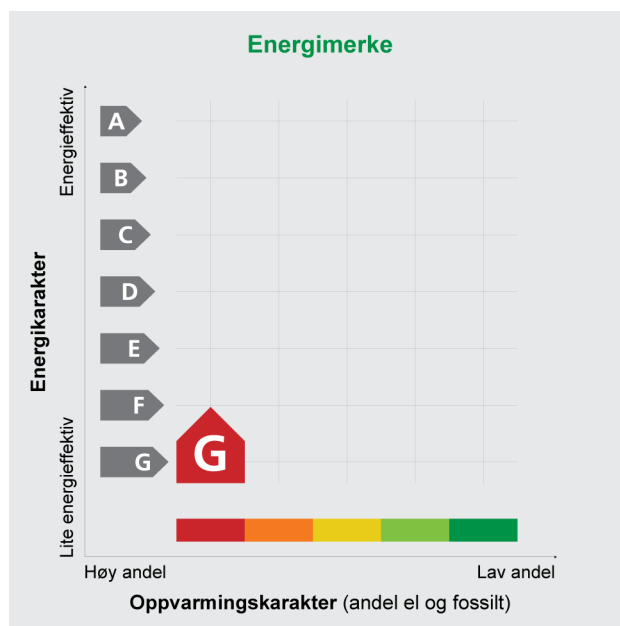
Fasade mot Nord Vest

3

66 98 20 23	Prosjekt Fredensborgveien 70 Fasader	Dato 18.8.01	Rev. dato 18.2.04	Tegnet av Atle V.	Mål. 1:100	Tegn.nr. 02
-------------	--	-----------------	----------------------	----------------------	---------------	----------------

Adresse	Fredensborgveien 70
Postnr	0177
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	208
Bnr.	251
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	80475454
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2016-705955
Dato	25.09.2016

Eier	Jo Gjessing
Innmeldt av	Jo Gjessing



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: 15 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostattyling på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Installere solvarmeanlegg
- Tetting av luftlekkasjer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Utskifting til termostattyrt radiatorventiler
- Automatikk for shunt- / utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre 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:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1850
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via 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 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.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fredensborgveien 70
Postnr/Sted: 0177 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 25.09.2016 23:46:48
Energimerkenummer: A2016-705955
Ansvarlig for energiattesten: Jo Gjessing
Energimerking er utført av: Jo Gjessing

Gnr: 208
Bnr: 251
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Byggnr: 80475454

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200203453 (B) Fredensborgveien 70 - Rehabilitering og tilb
Eiendom: 208/ 251/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: PR / PTBN / INB
Sone:

Sakstype: 14, Søknad - enkle tiltak

Byggested: FREDENSBORGVEIEN 70
Poststed: 177 OSLO

Tiltakstype: BOL2, Tomannsbolig/rekkehus
Tiltaksart: 16, Vesentlig endring/reparasjon

Lovhjemmel: PBL95B, Søknad om tillatelse til enkle tiltak

Merknad: Frist: 07052002. NB det er innkommet tillegsmaterialer, senest 8.5 E samt justering av leielighetskiller og våtrom

Søkn.kateg.:
Søker: Ivar Rune Ansnes AS
Hvalstadveien 71
1395 HVALSTAD

Tiltakshaver: Ivar Rune Ansnes AS
Hvalstadveien 71
1395 HVALSTAD

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
✓17	U	24122004	Ferdigattest - FREDENSBORGVEIEN 70	Ivar Rune Ansnes AS	PR / PTBN / INB	A
16	U	23122004	Godkjenning av sluttrapport	Ivar Rune Ansnes AS	O / OPTB / JEF	A
✓15	I	15122004	Anmodning om ferdigattest - Fredensbo	Ivar Rune Ansnes AS	PR / PTBN / INB	A
✓14	U	24052004	Brukstillatelse	Ivar Rune Ansnes AS	PR / PTBN / INB	A
✓13	I	12052004	Anmodning om midlertidig brukstillate	Ivar Rune Ansnes AS	PR / PTBN / INB	A
✓12	U	10052004	Tilsynsrapport avfallshåndtering	Ivar Rune Ansnes AS	O / OPTB / GAA	A
✓11	U	03052004	Gebyrskjema 2004	Ivar Rune Ansnes A/S	PR / PTBN / INB	A
✓10	U	03052004	Endret tillatelse - FREDENSBORGVEIEN	Ivar Rune Ansnes AS	PR / PTBN / INB	A
✓9	I	13042004	Søknad om endret tillatelse, Fredensb	Ivar Rune Ansnes AS	PR / PTBN / INB	A
✓8	U	16042004	Midlertidig brukstillatelse - FREDENS	Ivar Rune Ansnes AS	PR / PTBN / INB	A
✓7	I	31032004	Ferdigmelding, Fredensborgveien 70	Ivar Rune Ansnes AS	PR / PTBN /	A
✓6	I	18022003	Tinglyst dokument nr. 7873, Fredensbo	Oslo skifterett og bys	I / /	A
✓5	U	15052002	Gebyrskjema 2002	Ivar Rune Ansnes AS	BST / BSS / BRV	A
✓4	I	25042002	Supplerende dokumenter, Fredensborgve	Ansnes, Ivar Rune	BST / /	A
✓3	U	15052002	Tillatelse til enkle tiltak, Fredensb	Ivar Rune Ansnes AS	BST / BSS / BRV	A
✓2	U	15052002	Godkjenning av avfallsplan	Ivar Rune Ansnes AS	BST / BTP / EAH	A
✓1	I	08042002	Søknad om enkle tiltak - Fredensborgv	Ivar Rune Ansnes AS	BST / /	A

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt sentralarkiv, byggestart eller avd.eks	Pedersen, Horne			11042002	11042002
27 Behandle avfallsplan	Elin Anita Hansen			07052002	07052002
10 Tillatelse til enkle tiltak	Bjørn Rune Vemer			15052002	15052002
17 Beregne gebyr	Bjørn Rune Vemer			15052002	15052002
22 Brukstillatelse	Ingrid B. Sæther			15042004	15042004
14 Endret tillatelse	Ingrid B. Sæther			25042004	03052004
17 Beregne gebyr	Ingrid B. Sæther			25042004	30042004
GAB - Brukstillatelse	Bente Hansen			26042004	26042004
GAB - Andre	Bente Hansen			26042004	26042004
AVFALL - Tilsyn	Gunnar Aavik			10052004	10052004
22 Brukstillatelse	Ingrid B. Sæther			24052004	24052004
28 Behandling av sluttrapport avfallsplan	Jannicke Eide-Fredriksen			22122004	22122004
24 Ferdigattest	Ingrid B. Sæther			22122004	24122004
45 Sanert byggesak	Milla Flesche			07012005	07012005
47 Sak levert til Arkiv	Milla Flesche			07012005	07012005
GAB - Ferdigattest	Ewa M. Andersen			09022005	10022005

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Fredensborgveien 70
0177 OSLO
Gnr./Bnr.: 208/251
Seksjonsnr. : 3
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 71 m²

Totalt bruksareal (BRA): 71 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.06.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Simen Thorp

Mobil: 90061815

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 trafikklysets 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	12.06.2024
Referansenummer	15058358
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0095
Hjemmelshaver/selger	Gudbrand A D M Tandberg
Bygningssakkyndig inspektør	Simen Thorp
Tilstede på befaringen	Gudbrand A D M Tandberg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	14.06.2024 10:43

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fredensborgveien 70
Postnummer/sted	0177 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	208/251
Seksjonsnr.	3
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1850		

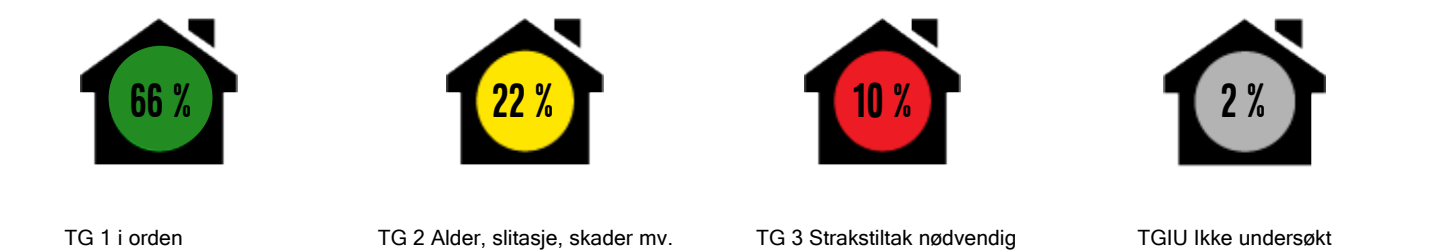
Byggemåte

Selveierleilighet beliggende på St.Hanshaugen i Oslo kommune. Leilighet fra 1850 som ble renoveret i 2004. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer og loft. Bygningen har grunnmur i granitt/stein, bærende vegger og skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger av panel. Valmet tak tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Entrédør i brannklasse B-30. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass og to-felts vinduer fra 2006 og uten dato. Oppvarmet med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje og loftsetasje. Adkomst via felles trappeoppgang til svalgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av gang, stue, kjøkken, bad, soverom og loftstue og soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Innredning	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Loft - innredet		Konstruksjonsoppbygging	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	9	
Etasjeskiller - 2. etasje og loftsetasje		Skjevhetmåling	9	Kr 10 000 - 50 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	Kr 0 - 10 000
Brann		Rømningsveier	11	Kr 0 - 10 000
Dører og vinduer		Takvinduer	11	
		Vinduer	11	Kr 10 000 - 50 000

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	21			21	
	Lofstue og soverom				
2. etasje	50			50	
	Entre, stue, kjøkken, bad og stue.				
SUM	71			71	
Total bruksareal: 71 m²					

Kommentar til areal

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 42 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 21 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 21 m2.
Leiligheten inneholder 71 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 6 m2. Den er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2004 (eiers opplysning). Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malte flater i himling. Gulvstående servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett greps armatur. Speil og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Overflater vegger	Det er sprekk i veggfliser i dusjsone. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Dreneringsrør fra fordelerskap er plassert i dusjsone. Dette er en uheldig plassering siden området er utsatt for høy fuktbelastning. TG2 er satt for å belyse risiko for fukt i konstruksjon.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Innredningen er fra 2004 med profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator til kanal. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon	
	TG 2	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av noe slitasje på frontene. Bør skiftes ut etter behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med gulvbord. Panel på vegger og malt himling.
Profilerte innerdører. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer. Elektrisk oppvarming.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TG 2** Overflater gulv | Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet. Loftsetasjen har en gulvflate på ca 42 m². Grunnet skråtak har loftsetasjen et målbart areal på 5 m². Gulvflater belagt med gulvbord av tre. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling/undertak - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TG 2** Konstruksjonsoppbygging | Deler av loftet er bruksendret fra råloft til beboelsesrom. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper | Det er knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

Etasjeskiller - 2. etasje og loftsetasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
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: Entre, stue, kjøkken og soverom.

 **TG 3** Skjevhetmåling | Det er merkbare skjevheter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 45 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

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

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i entré. Varmtvannsbereder på 116L (fra 2004) plassert i 1. etasje. Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

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

TG 2 Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

TGIU Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Det er målt 2,28 m i entre, soverom og bad, 2,36 m i stue 2,00 m på loftet.

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: 2004.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

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.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

TG 3 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

TG3 er gitt grunnet åpen ledning i taket på loftet. Den må tettes/fjernes av en fagmann. Med bakgrunn i de registrerte avvik må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller
	TG 3	Rømningsveier Rømningsvei fra rom i loftetasjen er ikke godkjent. Godkjent rømningsvei må etableres. Sjablongmessig prisanslag er for videre undersøkelse av utbedring. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30.
Takvinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2006).
Vinduer med rammer av treverk og to-felts glass uten datering.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Dører
	TG 2	Takvinduer Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Takvinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.
	TG 3	Vinduer Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Vindu på loftet bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftning må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist tegninger datert 18.08.01.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 01.09.2004, arbeidene gjelder ny sikringskap, inntak og stigeledninger. Varmekabler på bad.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 07.06.24.

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 bygningskader, 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 bygningsselementer 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.



Beskrivelse - [sluk]

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240095
Adresse	Fredensborgveien 70		
Postnr.	0177	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 9 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		If	Polise/avtalenr SP364335.13.2
Selger 1 Fornavn	Gudbrand	Etternavn	A D M Tandberg

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 Om sommeren lukter det litt fra toalettet noen dager.

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Power Clean

Power Clean gjorde gratis befaring av avløp og ventilasjon i 2021. Vi takket nei til tilbudet, da ting så ut til å være OK.

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

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Som nevnt over, Power Clean utredet ventilasjonen i 2021, rapport m. bilder ligger i styrets digitale filmappe.

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

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Det foreligger diverse rapporter og dokumenter om skadedyrkontroll (kvartalsmessige Anticimex rapporter) i styrets OneDrive mappe.

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

Det var en sak i styret for ca. to år siden angående løse taksten. Vi konkluderte med at det var bare to taksten som satt løst og ble fjernet og at taket ellers er i god form.

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

Det er over to år siden sist vi økte fellesutgiftene, så det må påregnes at disse økes i takt med KPI i løpet av 2024.

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

Det forekommer rotter/mus i kjeller, vi har Anticimex avtale og jobber aktivt med det. I mine nabo-enheter har det forekommet maur om sommeren og kre innimellom, dette tas også hånd om av Anticimex. Ingen skadedyr observert i vår enhet.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Det er blitt observert kre hos nabo i "annekset", det ble tatt hånd om av Anticimex.

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

Nabolagsprofil

Fredensborgveien 70 - vurdert av 471 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Møllerveien	2 min 🚶
Linje 34, 54	0.2 km
🚶 Schous plass	8 min 🚶
Linje 11, 12, 18	0.6 km
🚶 Stortinget	15 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km
🚶 Oslo S	21 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	1.4 km
✈ Oslo Gardermoen	41 min 🚶

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
227 elever, 15 klasser	0.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	6 min 🚶
509 elever, 26 klasser	0.5 km
Ila skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
549 elever, 28 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	18 min 🚶
417 elever, 28 klasser	1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	21 min 🚶
406 elever, 30 klasser	1.5 km
Elvebakken videregående skole	7 min 🚶
576 elever	0.5 km
Edvard Munch videregående skole	8 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

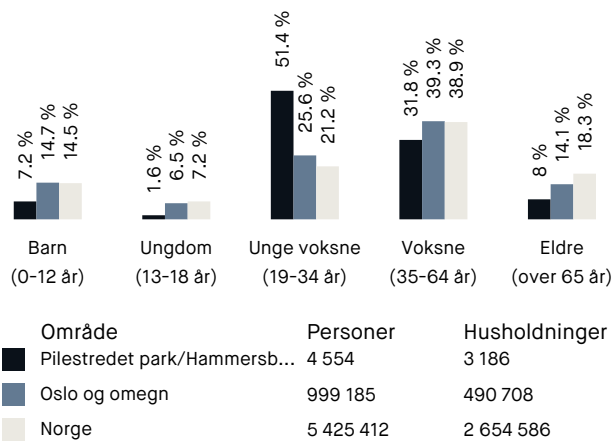
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
51 barn	0.3 km
Hammersborg barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
54 barn	0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
87 barn	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Vulkan	2 min 🚶
Post i butikk	0.2 km
Rema 1000 Fredensborgveien	4 min 🚶
PostNord	0.3 km



Primære transportmidler

- 1. Gående
- 2. Buss
- 3. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

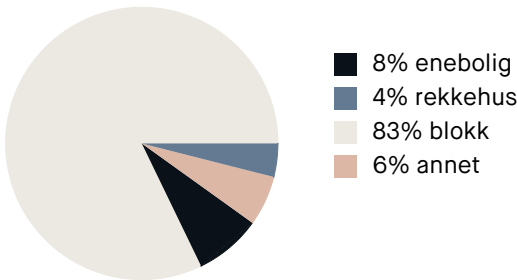
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

🏐 Vulkan squashhall	3 min 🚶
Aktivitetshall, squash	0.2 km
⚽ Westye egeberg balløkke	3 min 🚶
Ballspill	0.2 km
🏊 SiO Athletica Vulkan	3 min 🚶
🏊 Condis Tr.senter Fredensborg	6 min 🚶

Boligmasse



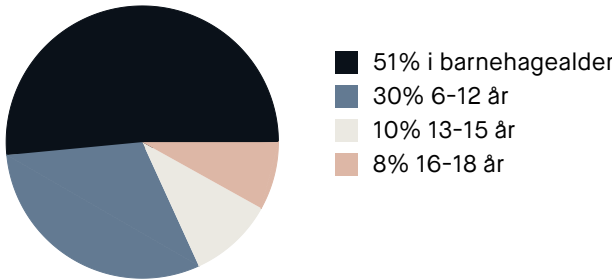
«Du bor i en park, midt i byen. Helt perfekt, kort vei til alt – samtidig som det er stille og rolig. Grøntområdene er unike og velholdt.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏠 Kiellands Hus	11 min 🚶
🏪 Vitusapotek Vulkan	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



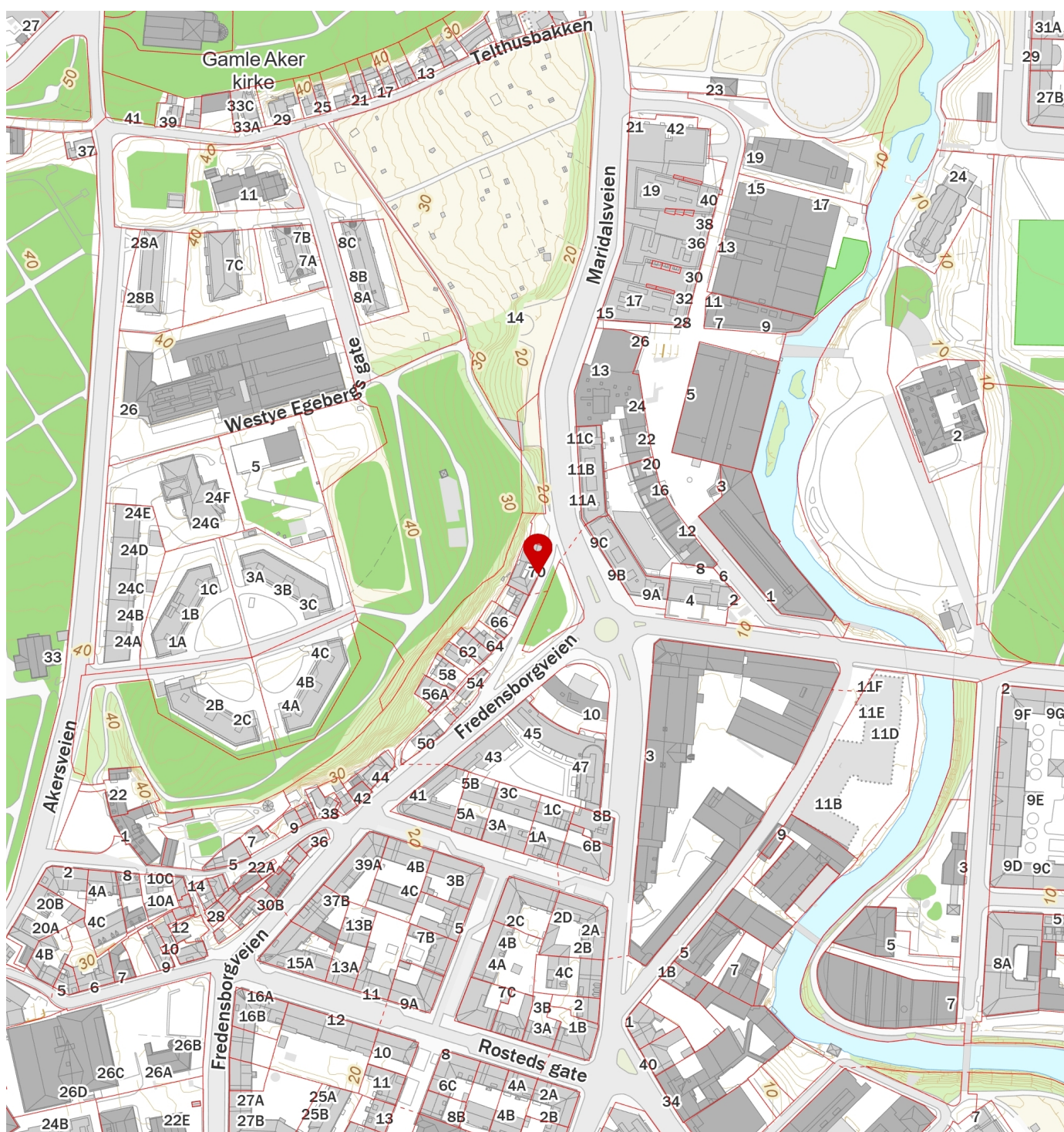
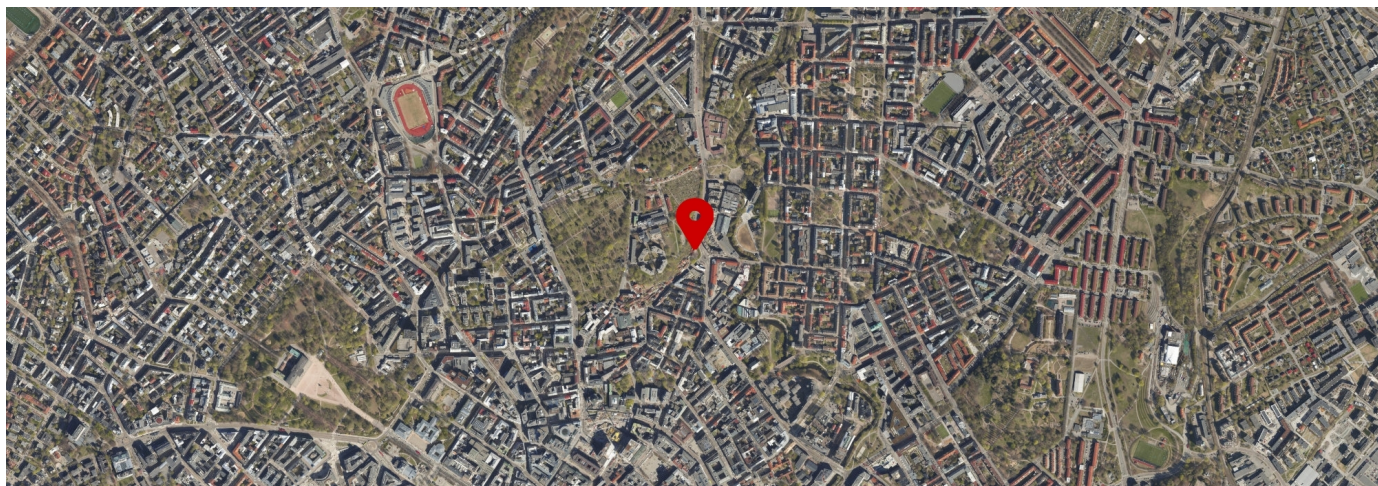
Familiesammensetning



0%	61%
🏠 Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka	
🏙 Oslo og omegn	
🇳🇴 Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS
EIE Vinderen v/Scott Martinsen
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
E-post: WM264_3002750@usermail.webmegler.no

7882066

3939/3 14.06.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.06.2024.

Boligselskap: 3939, Fredensborgveien 70
Organisasjonsnr: 888.221.352
Eier: Gudbrand A.d.m. Tandberg
Leieobjekt: 3
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Fredensborgvn 70, 0177 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap If Skadeforsikring - polise nummer 364335.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.493,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	144,-	0,-	34.685,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Marit Olsen, tlf: 33 30 94 47, e-post: marit.olsen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Andreas Orheim, e-post: andy@surferosa.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Innkalling til årsmøte 2021 i sameiet Fredensborgveien 70

Det innkalles herved til digitalt årsmøte for 2021 i sameiet Fredensborgveien 70, **søndag 27. november kl 11:00**. Lenke til møtet blir sendt ut på epost samme morgen.

Saker som skal behandles

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Informere om oppdateringer i Bergfjerdingsens felles brannvarslingsanlegg.
- Diskutere om noe skal gjøres i kjelleren
- Diskutere om noe skal gjøres med taksten
- Diskutere om noe skal gjøres med sikkerhet i gården
- Diskutere om alt er i orden med forsikringen vår
- Informere om ny digital fildelingsløsning

Vel møtt,

Vennlig hilsen,

Gudbrand Tandberg, styreleder

Årsrapport 2021 Fredensborgveien 70

Det har vært lite aktivitet i sameiet den siste tiden. Så lite at årsrapporten for 2021 kommer helt i siste liten, nemlig nå i slutten av 2022. I 2020 ble fellesutgiftene økt og huset malt. Siden da har de småting som er dukket opp blitt løst gjennom kommunikasjon på Facebook-gruppen vår. Noen oppdateringer:

Kjeller. Det er som kjent innimellom både mus og rotter i kjelleren vår. Vi har en serviceavtale med Anticimex, de sender en mann med jevne mellomrom og vi mottar rapporter med jevne mellomrom. Siden sist årsmøte har det stort sett vært stillstand i stillingskrigen. Etter litt tegn til aktivitet (og to dyr i fellene) i sommer har det vært stille siden da. Kjeller ble nylig ryddet, og fellene ladet, i påvente av ny offensiv når kulda kommer. Det at det i det hele tatt er gnagere i kjelleren tyder jo på at tettingen som ble gjennomført for ~5 år siden ikke var helt vellykket. Anticimex har ikke funnet hvilke innganger gnagerne bruker, men det antas å være et sted i kjellerens tak. Et tilbud om tetting på ny, pluss erstatning av ødelagt isolasjon ble forelagt, dette er noe vi kan diskutere nærmere under årsmøtet. Alle skadedyr-rapporter blir lastet opp i vår delte skymappe.

Taksten. Nylig (oktober) hørte vår nabo Aleksander et brak i hagen sin. Det viste seg å være en taksten som raste ned fra taket vårt. En gang i 2021 ble også en løs og knukken taksten fjernet fra takrennen. Styreleder har nylig vært i kontakt med to taktekkerfirmaer. Ingen av dem har ennå vært på befaring, selv om det ønskes, men det er blitt meldt om at dette er en jobb som kan ta noen dager, siden vi jo har enkeltkrummet teglstein.

Hilsen styreleder Gudbrand Tandberg

Kjære alle naboer!

Oslo, 10.11.2022

Brannvarslingsanlegget i Bergfjordingen

På årsmøte den 6. april i år ble det besluttet at dagens anlegg ikke vil bli satt i ny drift. Det ble i møtet også diskutert rundt tematikken som omhandler nødvendigheten av at hele Bergfjordingen er tilknyttet det samme anlegget. Opprinnelig tanke var god, men i etterpåklokskapens ånd ser vi at behovet ikke er til stede i den grad anlegget var tiltenk. Å få dagens anlegg opp å gå igjen vil medføre store kostnader, og årsmøtet så mer behovet og nytten av mindre «huber» fremfor hele veiet.

Demontering av varslere i den enkelte bolig

Ved demontering av varslere er det opplyst fra Elotec at det er en av/på-bryter bak. Denne settes på av, og delene skrus deretter sammen igjen (lokket fra festet i taket på selve varsleren). Da vil ikke alarm utløses.

Gjenbruksstasjonen på Fredensborg kan ta imot elektrisk avfall.

Selve sentralen er nå demontert av en godkjent elektriker. Den henger fortsatt oppe i boden i Damstredet, den er kun demontert. Dette styret har ikke intensjoner om å igangsette ny runde for å få sentralen opp og gå igjen, men vi lar den være der inntil videre.

Kostnader ved demontering

Vi har allerede mottatt faktura for tjenesten knyttet til demonteringen av sentralen. Denne utgjør den nette sum av kr 1 812,50. Dette håper vi din husstand kan være med å bidra til å dekke, da denne adressen var med på den opprinnelige installasjonen. Forutsatt full tilslutning, blir dette kr 100 per husstand.

Betalingsinformasjon

Du har to muligheter til å foreta innbetalingen:

1. Kr 100 til konto 7014.05.38351
2. Kr 110 vipptes til Bergfjordingen Vel

Frist: 18.11.22

Setter stor pris på tilbakemelding på denne innbetalingen på enten e-post eller sms til mobil 907 35 601 (Siren Skallist).

Alternativt anlegg til husklynger

Dersom man bor slik til at det er fornuftig at man kobler sitt varslingsanlegg sammen med en eller flere nabohus, har vi fått anbefalt et system fra Cavius. Gjennom dette systemet kan koble sammen husene gjennom en HUB (sentral) som er koblet til wifi i ett av husene. Man må ha en app på sin mobil og der får man varsel ved utløst alarm og hvor den piper. Det er ikke noe månedlig abonnement eller lignende.

NB: dette systemet kan ikke kobles opp mot brannvesenet, dette handler om nabovarsling. Vi legger til grunn at de aller fleste har en avtale i dag med et alarmselskap og med de en tilkobling mot brannvesen.

Systemet er svært prisvennlig, og styret anbefaler at de dette er relevant for undersøker om det kan være aktuelt for dere og går sammen om innkjøp og installasjon: <https://www.sikkerheten-selv.no/produktkategori/brann-og-sikkerhet/roykvarsler/brannpakka/cavius-brannpakka/>



Regler for egen brannvarsling

Siden hvert hus nå går tilbake til å sørge for egen brannvarsling opplyser vi her kort om reglene som gjelder for brannvarsling. Reglene er avhengig av byggeår for bygget.

Her er et utsnitt fra Forskrift om brannforebygging, nye bygg (TEK17) har strengere krav.

§ 7.Brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

(https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-12-17-1710#KAPITTEL_2)

Veilederen til forskriften sier noe om hvordan man kan oppfylle kravet:

Varslingsutstyret og slukkeutstyret må plasseres i samsvar med produsentens anvisninger, og slik at de sikrer tidlig varsling og effektiv slukking. Det er anbefalt at slukkeutstyr plasseres inne i hver enkelt boenhet, og at røykvarslere blir seriekoblet, slik at alle varsler samtidig. Alarmstyrken bør være minst 60 dB inne på hvert rom med lukkede dører.

Røykvarsler må plasseres på et sted som kan oppdage røyk og flammer innen rimelig tid. Dette innebærer at er det åpen løsning mellom to rom vil en røykvarsler kunne plasseres kun i det ene rommet. Dersom det er adskilte rom vil ikke én røykvarsler kunne dekke begge rom.

Med hilsen styret i Bergfjerdings Vel
Følg oss på Facebook: Bergfjerdings Vel

Informasjon til deg som er i styret

Kort om oss

OBOS Eiendomsforvaltning AS er en av landets største regnskapsførere og forvaltere for borettslag, boligaksjeselskap, eierseksjonssameier, huseierforeninger og tingsrettslige sameier. Vi hjelper selskaper i alle størrelser, tilpasset hvert enkelt selskaps behov.



Arbeidsdelingen mellom styret og oss

Dere har valgt å få hjelp til regnskapet, innkrevingen og megleropplysningene. Den øvrige driften av selskapet håndterer dere selv. Det er derfor viktig at dere som er i styret, gjør dere godt kjent med arbeidsdelingen mellom oss. Generelt er arbeidsdelingen slik som dette:

Fortløpende, hele året:

- Vi krever inn felleskostnadene
- Vi betaler selskapets utgifter med selskapets midler
- Vi bokfører alle inn- og utbetalinger
- Vi svarer på henvendelser fra eierne om hva de skylder/har til gode på felleskostnadene
- Vi svarer på henvendelser fra meglere når noen skal selge, og henviser de videre til dere for å innhente ytterligere opplysninger
- Dere avholder styremøter
- Dere vurderer om felleskostnadene skal endres, og gir oss beskjed minst 8 uker før eventuelle endringer skal iverksettes
- Dere godkjenner selskapets utbetalinger i vår elektroniske løsning
- Dere sender oss beskjed hvis det er endringer i hvem som skal godkjenne utbetalingene
- Dere svarer på henvendelser fra eiere og leverandører
- Dere sender oss en kopi av innkallingene og protokollene fra alle ordinære og ekstraordinære årsmøter/generalforsamlinger, så fort de er klare
- Dere holder opplysningene i Brønnøysundregistrene oppdatert
- Dere håndterer alt annet av styrearbeid

Januar-april:

- Vi beregner og sender ligningstall til myndighetene og eierne*
- Vi lager årsregnskapet
- Dere svarer på spørsmålene fra en eventuell revisor
- Dere håndterer alt som gjelder årsmøtet/generalforsamlingen

Mai-juli:

- Vi sender regnskapet mv. til Regnskapsregisteret*

September-desember:

- Dere lager budsjett for neste år, dersom dere vil ha det

* Hvis pliktig.

Dere kan også få tilsendt 2 økonomiske rapporter i året*.

Rapportene gir dere en økonomisk oversikt pr. rapporteringsdato og kan brukes aktivt som et styringsverktøy. Disse bestiller dere selv på styrerommet.no, under fanen økonomi.

*Aksjeselskaper/Boligaksjeselskaper mottar økonomiske rapporter pr. 31.03, 30.06 og 30.09.

Oversikten ovenfor er kun generell, så gjør dere godt kjent med avtaleinnholdet som gjelder for akkurat dere. Vi sender dere gjerne en kopi av avtalen. Vi kan også gjerne ta en ny gjennomgang av behovet deres sammen med dere, for å se om en annen avtale kan passe dere bedre.

Fakturaadresse

Når dere i fremtiden kjøper varer og tjenester, må dere stille tydelige krav til at leverandørene deres sørger for at fakturaene de sender til dere er:

- Korrekt merket med selskapsnavnet og postadressen deres. Korrekt merking er:

Fredensborgveien 70
v/OEF AS, s. 3939
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

- Sendt i god tid før betalingsfristen, f.eks. 30 dager. Da får dere i styret bedre tid på dere til å behandle fakturaene dere mottar, og reduserer risikoen for purregebyrer, inkassosalærer osv. ved for sen betaling.
- Sendt i EHF-format. Da får dere i styret fakturaene til behandling raskere, og ofte unngår dere også fakturagebyr. Leverandørene sender enkelt fakturaene til dere via organisasjonsnummeret deres: 888221352.

Leverandører som foreløpig ikke kan sende i EHF-format, kan sende i PDF-format til e-postadressen fakturamottak@obos.no.

Papirfakturaer bør unngås så langt det lar seg gjøre.

Styrerommet

Alle i styret har gratis tilgang til det prisvinnende styreverktøyet Styrerommet, som dere finner på adressen www.styrerommet.no. Det er en selvbetjent løsning, med nyttige verktøy for styremøter, HMS, oppgavefordeling, økonomi, - og mye, mye mer!

Dere gir selv beskjed til kontaktpersonen deres om hvem i styret som skal ha tilgang. For å gi noen tilgang, trenger vi å få vite styremedlemmets for- og etternavn, e-postadresse og mobilnummer.

Det holdes jevnlig kurs i funksjonaliteten som finnes på Styrerommet. Påmeldingen gjøres enkelt på www.obos.no/styre/kurs.



Fakturabehandling

Noen av fakturaene dere mottar blir automatisk betalt, uten at dere trenger å godkjenne de først. Det skyldes at det står i avtalen vi har med dere. Det gjelder ofte de kommunale avgiftene, forsikringen, strømmen og honoraret vårt.

Andre fakturaer må derimot først godkjennes på Styrerommet av dere i styret. Dere gir selv beskjed til kontaktpersonen deres om hvem i styret som fast skal behandle fakturaene. For å gi noen tilgang, trenger vi å få vite styremedlemmets for- og etternavn, e-postadresse og mobilnummer.

Alle som får en faktura til behandling, blir varslet på e-post. Når styremedlemmet har behandlet fakturaen, blir den etterpå sendt til styrelederen. Når styrelederen har behandlet den, blir den sendt tilbake til oss for videre behandling.

For at dere skal komme raskt i gang med å bruke fakturabehandlingssystemet, anbefaler vi å lese brukerveiledningen bakerst i dette dokumentet.



Utbetalinger til privatpersoner

Refusjon av utlegg

Hvis noen har betalt for varer eller tjenester på selskapets vegne, kan de raskt og enkelt få pengene tilbake. Dere i styret kan bare be vedkommende om å selv gå inn på utlegg.obos.no, og registrere ønsket om refusjon. Så fort ønsket om refusjon er registrert, får de to i styret deres som godkjenner fakturaene varsel om å godkjenne utbetalingen. Kort tid etter at begge har godkjent, blir pengene utbetalt.

Nyttig tips! Mange leverandører tilbyr å sende faktura direkte til selskapet, istedenfor at noen trenger å betale der og da. Det er ofte en god løsning.

Hvis dere ikke ønsker å benytte den elektroniske løsningen, eller refusjonen er til en av de to i styret som godkjenner utbetalingen, er det foreløpige alternativet å istedenfor sende oss kvitteringene sammen med det vedlagte refusjonsskjemaet ferdig utfyllt.

Styrehonorar

Dersom det skal utbetales styrehonorar, må dere fylle ut og sende oss det vedlagte styrehonorar-skjemaet. Det bør årlig gjøres et tydelig vedtak på årsmøtet/generalforsamlingen på totalbeløpet. Når skjemaet er mottatt og kontrollert, gjøres utbetalingene på bestemte datoer. Slike utbetalinger er en ekstratjeneste som ikke er inkludert i det faste honoraret.

Lønn til ansatte

For å kunne betale lønn til fast ansatte, må dere først inngå en skriftlig arbeidsavtale. Utbetaling skjer på bestemte datoer. Slike utbetalinger er en ekstratjeneste som ikke er inkludert i det faste honoraret.

Tilleggstjenester

Hvis dere av og til har ønske om mer hjelp enn det vi hjelper dere med fast, kan det bestilles som en tilleggstjeneste hos kontaktpersonen deres. Det kan blant annet være:

- Lån i OBOS-banken
- Bistand til rehabilitering fra OBOS Prosjekt
- Juridisk bistand fra Advokatene i OBOS
- Møteledelse på årsmøter/generalforsamlinger, kurs mv. fra oss



Annet

Megleropplysninger

Vi besvarer henvendelsene fra meglere i forbindelse med salg, og deler noen opplysninger og dokumenter vi har. Kontaktinformasjonen til styreleder blir også delt, slik at de kan innhente fullstendig informasjon direkte fra dere.

Revisor

Dere som er pålagt eller velger å ha revisor, kan spare mye tid på å velge enten BDO eller EY, som vi samarbeider med. Begge de kjenner våre systemer og rutiner godt, og kan derfor tilby en effektiv revisjon.

Varslingsadressene for det offentlige

Det offentlige ønsker i størst mulig grad å kommunisere med dere via Altinn. For å være sikker på at dere får vite om viktige meldinger som leveres der, må dere selv registrere en eller flere varslingsadresser til dere selv. Hver gang en viktig melding blir levert, varsles adressene dere har valgt.

Dere må selv undersøke at adressene som til enhver tid er registrert er korrekt. For å undersøke, kan dere logge inn på altinn.no, og velge selskapet deres som aktør. Trykk deretter på "profil" øverst på siden. Under "varslingsadresser for virksomheten" kan dere registrere og lagre de adressene dere ønsker. Dere har en slik tilgang til selskapet så fort dere er registrert som styremedlem i selskapet i Brønnøysundregistrene.

Elektronisk kommunikasjon

OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (p.t. via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Eierne kan reservere seg mot elektronisk kommunikasjon på [Vibbo.no](https://vibbo.no) eller ved å sende en henvendelse til reservasjon.oef@obos.no.

Skjema for utbetaling av refusjon

Selskapsnavn:

Fredensborgveien 70

Vedleggsnr.	Formålet med utlegget	Kr
Sum:		

Husk å legge ved kvitteringer som dokumenterer utleggene. Refusjon til styreleder må godkjennes av et styremedlem. Refusjon til andre kan godkjennes av styreleder alene.

Refusjonen bes overført til:

For- og etternavn:	
Adresse:	
Postnr. – og sted:	
Kontonummer:	

Godkjenning:

Styreleder

Styremedlem

*Ovenstående signatur gjentatt
med blokkbokstaver*

*Ovenstående signatur gjentatt
med blokkbokstaver*

Sendes pr. post til: Fredensborgveien 70 v/OEF AS, s. 3939
Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo.

OBS: Refusjoner er helt gratis ved bruk av selvbetjeningsløsningen på utlegg.obos.no. Bruk av dette manuelle skjemaet faktureres etter medgått tid, anslagsvis 300-600 kr pr. stk.

Skjema for utbetaling av styrehonorar

Selskapsnavn:	
Gjelder styreåret:	

For- og etternavn:	
Fødselsdato:	
Beløp:	

For- og etternavn:	
Fødselsdato:	
Beløp:	

For- og etternavn:	
Fødselsdato:	
Beløp:	

For- og etternavn:	
Fødselsdato:	
Beløp:	

For- og etternavn:	
Fødselsdato:	
Beløp:	

Kontonummer skal ikke oppgis på dette skjemaet. Hver enkelt blir forespurt om å bekrefte kontonummer via Styrerommet. Underskrevet protokoll fra årsmøtet/generalforsamlingen som bekrefter totalsummen og evt. intern fordeling må vedlegges.

Godkjenning:

Styreleder

Styremedlem

*Ovenstående signatur gjentatt
med blokkbokstaver*

*Ovenstående signatur gjentatt
med blokkbokstaver*

Prisliste for tilleggstjenester til regnskapsavtaler

Regnskapsrelaterte tjenester

Konsulenttjenester

Kr 1 320,- pr. time

Eksempel på henvendelser og oppgaver som ikke er inkludert i det faste honoraret:

- Budsjettering
- Avstemming av bankkontoer i andre banker enn OBOS-banken
- Ekstra økonomiske rapporter
- Ekstraarbeid når selskapet utfører rehabilitering/større vedlikehold
- Påminnelser til styret om ubehandlede fakturaer, ubesvarte spørsmål, manglende dokumentasjon osv.
- Innhenting av fakturakopier
- Innhenting av manglende informasjon i forbindelse med lønnsutbetalinger og refusjoner
- Utbetalinger til utenlandske leverandører
- Oversendelse av hovedbok og andre regnskapsutskrifter
- Oppdatering av opplysningene i Brønnøysundregistrene
- I forbindelse med oppstarten av et nytt oppdrag, tar vi betalt for tiden vi bruker på å innhente og registrere alle nødvendige opplysninger

Underregnskap og avdelingsregnskap

Kr 1 320,- pr. time

Underregnskap kan gi en bedre oversikt over inntekter og kostnader for vaskerier, garasjer, i forbindelse med rehabilitering osv.

minimum 3 timer

Avdelingsregnskap kan være nødvendig når det er vedtektsfestet, f.eks.

når felleskostnadene fordeles etter ulike fordelingsnøkler, f.eks. bolig og næring.

Administrasjon av lønnsutbetalinger

Enkeltutbetaling av lønn/styrehonorar til en person.

Kr 450,- pr. stk

Fast månedlig utbetaling av lønn til ansatte i boligselskapet.

Kr 3 750,- pr. år

Energiavregning

Når selskapet har avtale med en leverandør av energiavregning, sender vi leverandøren oversikt over alle eierne, relevante inntekter og kostnader, legger til oppgjøret på fakturaene for felleskostnadene osv.

Kr 356,25 pr. stk

Fakturering

Kr 93,75 pr. stk

All fakturering som gjøres utover de ordinære fakturaene for felleskostnadene.

Oppgjør av håndkasse/refusjoner, manuelt

Refusjon av utlegg via utleggsmodulen i Styrerommet.no er kostnadsfritt.

For ytterligere hjelp til oppgjør av håndkasse/refusjoner faktureres etter medgått tid.

Kr 1 320,- pr. time

Forvaltningsrelaterte tjenester

Møtetjenester

- Møteleder på årsmøte/generalforsamling i inntil 2 timer **Kr 5 575,-**
- Delta og føre protokoll på årsmøtet i inntil 2 timer **Kr 3 575,-**
- Utover 2 timers varighet kommer et tillegg pr påbegynte halvtime på **Kr 1 095,-**

Kostnader forbundet med reise til og fra møtet kommer i tillegg.

- Leie av møterom for årsmøter vi er møteleder eller protokollfører
Gjelder for møtelokale i Oslo. Når det gjelder pris for leie av møtelokaler i regioner utenfor Oslo, så ta kontakt med din kontaktperson for nærmere informasjon. **Fra kr 1 050,- til kr 2 630,-**

Bistand til gjennomføring av digitale årsmøter

Boligselskapet har tilgang til den digitale årsmøtemodulen inkludert i regnskapsføreravtalen. Vi kan tilby følgende tilleggstjenester knyttet til gjennomføring av digitalt årsmøte.

- Oppstart av det ordinære digitale årsmøtet
- Enkel veiledning til styret
- Avslutning av årsmøtet, som inkluderer å påse at protokollen er slutført, godkjent og signert. Det forutsettes at manuelle stemmer er innlagt av styret.

Bistand til oppstart og avslutning av digitalt årsmøte **Kr 2 050,- pr time**
minimum 2 timer

Digital møteledelse

Hvis styret ønsker ytterligere bistand til gjennomføring av det digitale årsmøtet, så kan vi tilby digital møteledelse. Denne tjenesten omfatter:

- Å være møteleder i den digitale årsmøteløsningen
- Daglig oppfølging av årsmøtet i perioden årsmøtet pågår, herunder
- besvare spørsmål i samråd med styret (til årsrapporten, regnskap etc)
- Rådgivning til møtedeltagere underveis i årsmøtet
- Innlegging og kvalitetssikring av manuelle stemmer
- Rådgivning til styret utenfor åpningstiden

Ved at styret overlater disse oppgavene til rådgiveren eller en annen medarbeider i OBOS Eiendomsforvaltning, så vil styret få mindre arbeid ved gjennomføring av det digitale årsmøtet. En tettere oppfølging av årsmøtet

kan også gi en bedre opplevelse av årsmøtet for eierne i boligselskapet. **Kr 2 050,- pr time**
minimum 2 timer

Tjenester fra rådgiver eiendomsforvaltning

Bestill tjenester fra våre rådgivere innen forvaltning av eiendommen og styrets oppgaver

Kr 2 050,- pr. time

Tjenester fra Advokatene i OBOS

Advokatene i OBOS kan bistå med juridisk veiledning

Kr 3 000,- pr. time

Annet

Eierskifte

Boligopplysninger ved eierskifte. Faktureres bestiller.	Kr 4 925,- pr.stk
Eierskiftegebyr for leilighet/seksjon. Faktureres bestiller	Kr 6 115,- pr.stk
Eierskiftegebyr for garasje/parkering. Faktureres bestiller.	Kr 763,- pr. stk

Porto

Postens satser

Kopiering

A4-side i svart-hvitt.	Kr 2,15
A4-side i farger.	Kr 8,75

Miljøgebyr for papirfakturaer for felleskostnadene

Ved tilsendt papirfaktura på felleskostnadene tilkommer et miljøgebyr til fakturamottaker. AvtaleGiro og/eller eFaktura er gratis.	Kr 49,- pr stk
--	----------------

Betalingspåminnelse

Ved purring på ubetalte krav belastes skyldner et gebyr.	Kr 35,- pr. stk
--	-----------------

Brukerveiledning for fakturabehandling på Styrerommet

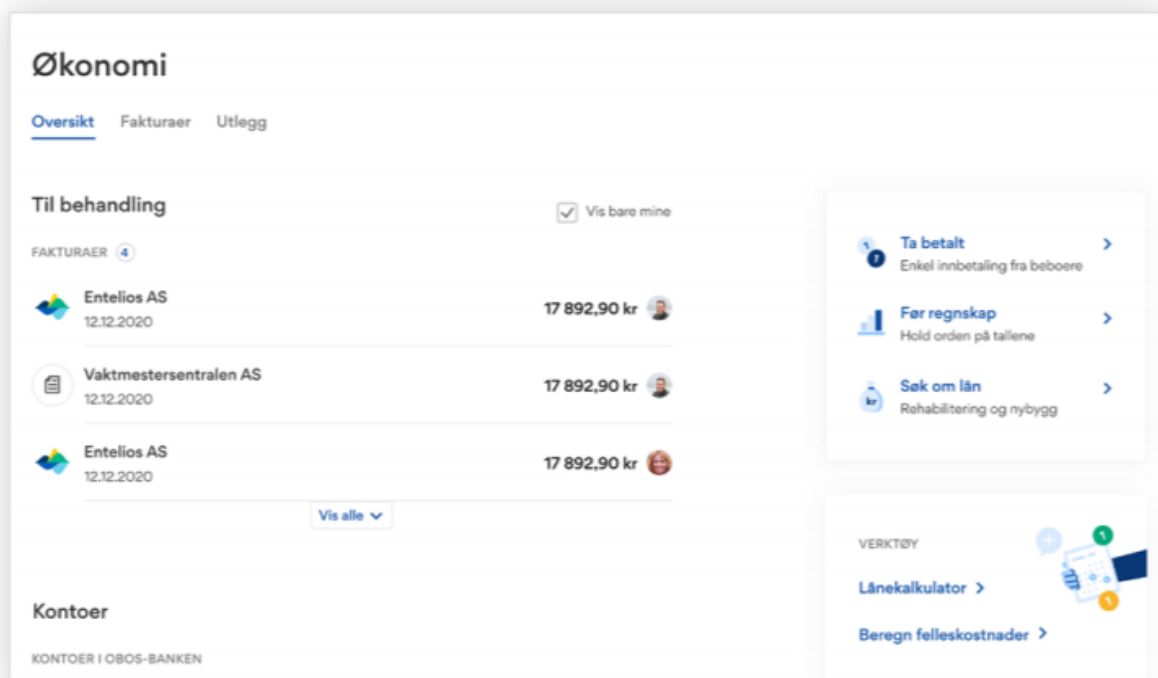
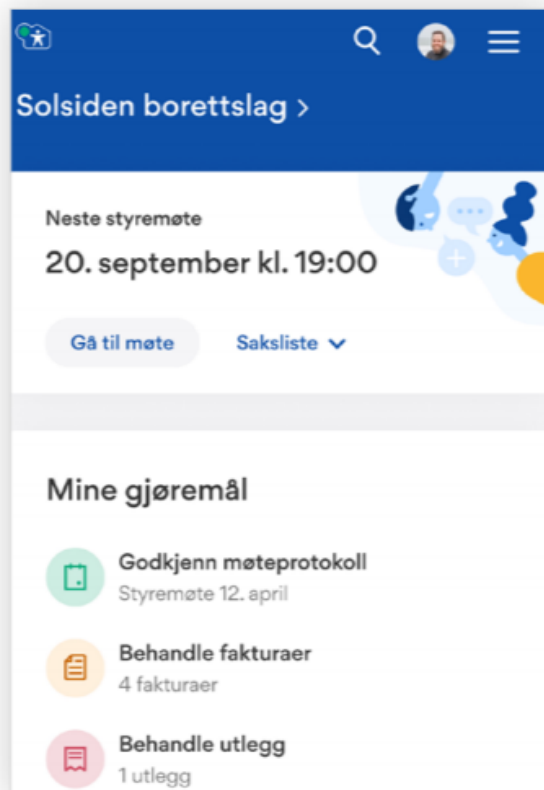


Oppdatert: Desember 2020

Fakturabehandling

Når du har fakturaer til behandling vil du motta en e-post med en lenke til Styrerommet. Etter å ha logget på Styrerommet, trykker du på «Behandle fakturaer» under «Mine gjøremål», og blir tatt videre til fakturaene.

Fakturabehandling fungerer på samme måte på mobil, nettbrett og PC. Løsningen tilpasser seg imidlertid størrelsen på skjermen, og vil dermed se litt forskjellig ut på de ulike enhetene.



Det første du ser er de fakturaer du har til behandling. Klikk på fakturanavnet for å se flere detaljer på fakturaen. Har du ansvar for fakturabehandling i flere selskaper, må du bytte selskap for å se fakturaer her.

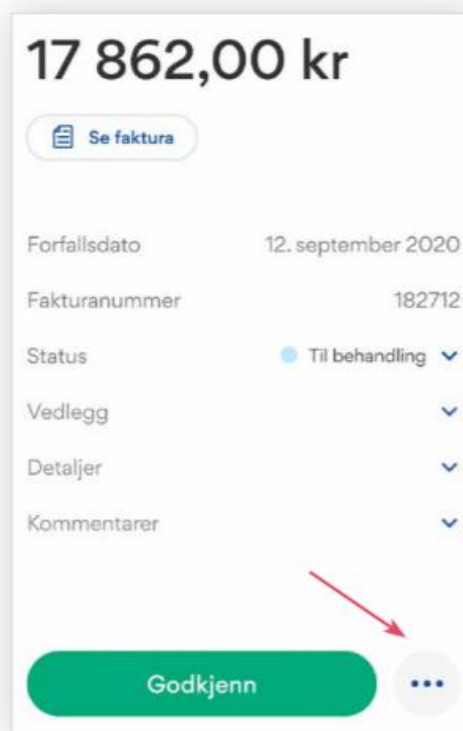
Klikk på «Se faktura» for å se detaljene på fakturaen. Vi anbefaler alltid å sjekke selve fakturaen, før du trykker på «Godkjenn».

Du kan se status, til godkjenning eller til kontroll.

Vedlegg kan brukes ved behov. Detaljer beskriver ulike konteringsinfo. Kommentarer legges til ved behov.

Når du har sjekket at fakturaen er ok, trykker du på «Godkjenn».

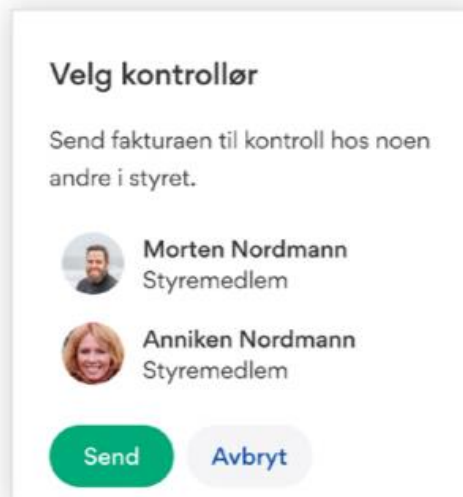
Alternativt kan du endre kontrollør, avvise eller sette fakturaen på vent. For å velge disse alternativene, må du først trykke på de tre prikkene til høyre for «Godkjenn»-knappen.



Avvis brukes kun dersom dere har mottatt en faktura som tilhører et annet selskap. Dersom fakturaen skal avvises, må du oppgi årsak og skrive en forklarende kommentar.

Sett på vent brukes dersom fakturaen ikke er som avtalt med leverandør. Styret må selv kontakte leverandør. Dersom fakturaen ikke skal betales må dere be om en kreditnota.

Endre kontrollør. Du kan velge å sende fakturaen til et annet styremedlem, som også er fakturabehandler. Du vil få opp en liste over de du kan velge. Marker personen du vil endre til og klikk «send».



Søk etter faktura

Bruk søkefeltet hvis du har behov for å se andre fakturaer enn de du har i arbeidslisten din. Du kan søke på leverandør, dato eller status.

Søket er nyttig når du f.eks trenger å finne ut hvem som har en bestemt faktura til behandling, eller når den ble betalt.

Arkiv

Nederst på siden «fakturaer» finner du arkivet. Når du trykker på «Gå til arkivet» vil du bli sendt til Alusta, den gamle fakturaløsningen. Her finner du eldre fakturaer.

Økonomi

Oversikt **Fakturaer** Utlegg

[Filter](#)

	Entelios AS 7 148,00 kr	
	Ragn-Sells AS 7 148,00 kr	
	Entelios AS 248,00 kr	
	Entelios AS 7 148,00 kr	

	Schindler AS	25.11.2020	12.12.2020	 Godkjent	-17 892,90 kr
	Grønn Kontakt AS	25.11.2020	12.12.2020	 Betalt	952,90 kr
	Grønn Kontakt AS	25.11.2020	12.12.2020	 Betalt	952,90 kr
	Entelios AS	25.11.2020	12.12.2020	 Satt på vent 	17 892,90 kr
	Grønn Kontakt AS	25.11.2020	12.12.2020	 Betalt	952,90 kr
	OBOS AS	 25.11.2020	12.12.2020	 Betalt	17 892,90 kr
	Grønn Kontakt AS	25.11.2020	12.12.2020	 Betalt	952,90 kr
	Grønn Kontakt AS	25.11.2020	12.12.2020	 Betalt	952,90 kr
	Grønn Kontakt AS	25.11.2020	12.12.2020	 Betalt	952,90 kr

Last flere

Ser du etter en faktura fra tidligere år? [Gå til arkivet](#)

 [Nyheter](#) [Kurs](#) [Kontakt support](#) [Brukerveiledning](#)

Innkalling til årsmøte 2021 i sameiet Fredensborgveien 70

Det innkalles herved til digitalt årsmøte for 2023 i sameiet Fredensborgveien 70, 10:00 søndag 9. juni 2024.

Lenke til møtet blir sendt ut på epost samme morgen.

Saker som skal behandles

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Oppdatering om skadedyr-situasjon
- Diverse

Vel møtt,

Vennlig hilsen,

Gudbrand Tandberg, styreleder

Årsberetning 2024 for sameiet Fredensborgveien 70

Kjære naboer.

I år har det vært «business as usual» i F70.

Anticimex kommer på sine jevnlige besøk, avvik avdekkes og rettes opp fortløpende.

Vi har fått nytt brannvarslingssystem installert i alle enheter + bod.

Innimellom er det noe rot i søppelkassene, mistanke om at dette kan være airbnb -gjester, eller late beboere. Dette skal forsøkes rettes opp i året som kommer.

Vi har operert uten budsjett de siste to årene, men det ser ut som at økonomien holder stø kurs.

Vennlig hilsen styreleder Gudbrand Tandberg

FREDENSBORGVEIEN 70

År: 2024 Periode: Mai Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Hittil i år			
	Virkelig	Budsjett	Avvik	
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	69 250	0	69 250	
SUM INNTEKTER	69 250	0	69 250	
DRIFTSKOSTNADER:				
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-20 450	0	-20 450	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 450	0	-15 450	
FORSIKRINGER	-26 001	0	-26 001	
KOMMUNALE AVGIFTER	-22 383	0	-22 383	
ENERGI / FYRING	-1 648	0	-1 648	
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-21 261	0	-21 261	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 414	0	-9 414	
SUM DRIFTSKOSTNADER	-116 607	0	-116 607	
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	-47 357	0	-47 357	
DRIFTSRESULTAT:	-47 357	0	-47 357	
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	0	0	0	
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	0	0	0	
RESULTAT	-47 357	0	-47 357	

Hele året	Fjoråret	Neste år
Budsjett	Virkelig	Budsjett
0	166 200	0
0	166 200	0
0	-19 420	0
0	0	0
0	-33 004	0
0	-37 814	0
0	-3 720	0
0	-40 232	0
0	-11 439	0
0	-145 628	0
0	20 572	0
0	20 572	0
0	802	0
0	802	0
0	21 374	0

FREDENSBORGVEIEN 70
ORG.NR. 888 221 352, KUNDENR. 3939

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	166 200	166 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		166 200	166 200	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-19 420	-18 674	0	0
Forsikringer		-33 004	-33 621	0	0
Kommunale avgifter	3	-37 814	-32 217	0	0
Energi/fyring		-3 720	-3 021	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-40 232	-37 440	0	0
Andre driftskostnader	4	-11 439	-7 183	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-145 628	-132 157	0	0
DRIFTSRESULTAT		20 572	34 043	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	5	802	200	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		802	200	0	0
ÅRSRESULTAT		21 374	34 243	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		21 374	34 243		

FREDENSBORGVEIEN 70
ORG.NR. 888 221 352, KUNDENR. 3939

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		39 244	37 484
Driftskonto OBOS-banken		156 248	134 233
SUM OMLØPSMIDLER		195 492	171 717
SUM EIENDELER		195 492	171 717
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		192 695	171 321
SUM EGENKAPITAL		192 695	171 321
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 493	0
Leverandørgjeld		304	396
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 797	396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		195 492	171 717
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024
Styret i Fredensborgveien 70

Gudbrand A.D.M. Tandberg

Anita Scharfenberg

Cilia Holmes Indahl

Andreas Orheim

Magnus Berge

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	166 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	166 200

NOTE: 3**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-24 871
Feieavgift	-638
Renovasjonsavgift	-12 305
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-37 814

NOTE: 4**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 277
Andre fremmede tjenester	-49
Bank- og kortgebyr	-2 113
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 439

NOTE: 5**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	802
SUM FINANSINNTEKTER	802

Resultatanalyse 2023

Fredensborgveien 70

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	166 200	0	-166 200	100 %
Sum driftsinntekter	166 200	0	-166 200	100 %
Driftskostnader				
Regnskapsførerhonorar	-19 420	0	19 420	100 %
Forsikringer	-33 004	0	33 004	100 %
Kommunale avgifter	-37 814	0	37 814	100 %
Energi/fyring	-3 720	0	3 720	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-40 232	0	40 232	100 %
Andre driftskostnader	-11 439	0	11 439	100 %
Sum driftskostnader	-145 628	0	145 628	100 %
Driftsresultat	20 572	0	-20 572	100 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	802	0	-802	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	802	0	-802	100 %
Årsresultat	21 374	0	-21 374	100 %

Protokoll fra årsmøte i Fredensborgveien 70

Møtedato: 9. juni 2024.

Møtetidspunkt: 10:00

Møtested: Digitalt (Teams)

Til stede: 3 andelseiere, 0 representert ved fullmakt,
totalt 3 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Gudbrand Tandberg.

1. Konstituering

A Valg av møteleder.

Som møteleder ble Gudbrand foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede.

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en som protokollvitne.

Som fører av protokoll ble Gudbrand foreslått.

Som protokollvitne ble Anita foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen.

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport og regnskapet for 2023

A Årsrapport og regnskap.

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 0.

Vedtak: Godkjent

4. Innkomne forslag

A Informasjon om søppelhåndtering til gjester: det foreslås at airbnb annonser oppdateres til å inneholde detaljerte instruksjoner om avfallshåndtering: blå, grønne, rest, glass, metall og papp. Styreleder sørger for at alle eiere er informert. Instruksjoner for brann-rutiner bør også være til stede i Airbnb-annonser.

B Informasjon om avtrapping av styreleder. Nåværende styreleder skal skrive brev til neste styreleder med oppsummering av de siste 5 årene samt informasjon om våre digitale ressurser mm.

C Oppdatering om skadedyr-situasjon og informasjon om tilbud fra Anticimex

Vedtak: vi inngår tilbudt oppdatert avtale med Anticimex. Vi skal også følge opp tetting av vegg og inspeksjonsluke i kryploftet hos Andreas. Anita skal høre med Kenneth fra Anticimex.

D **Økonomi + vedlikeholdsplan**: vi bør begynne å lage budsjett, og sette sammen en vedlikeholdsplan, og justere fellesutgifter deretter. Vi skal sette opp et møte for å diskutere dette nærmere i løpet av året 2024.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2024 ble Andreas Orheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2024 år ble Anita Scharffenberg foreslått.

Som styremedlem for 2024 år ble Cilia Holmes Indahl foreslått.

Som styremedlem for 2024 år ble Magnus Berge foreslått.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl. 11:04 Protokollen signeres av:



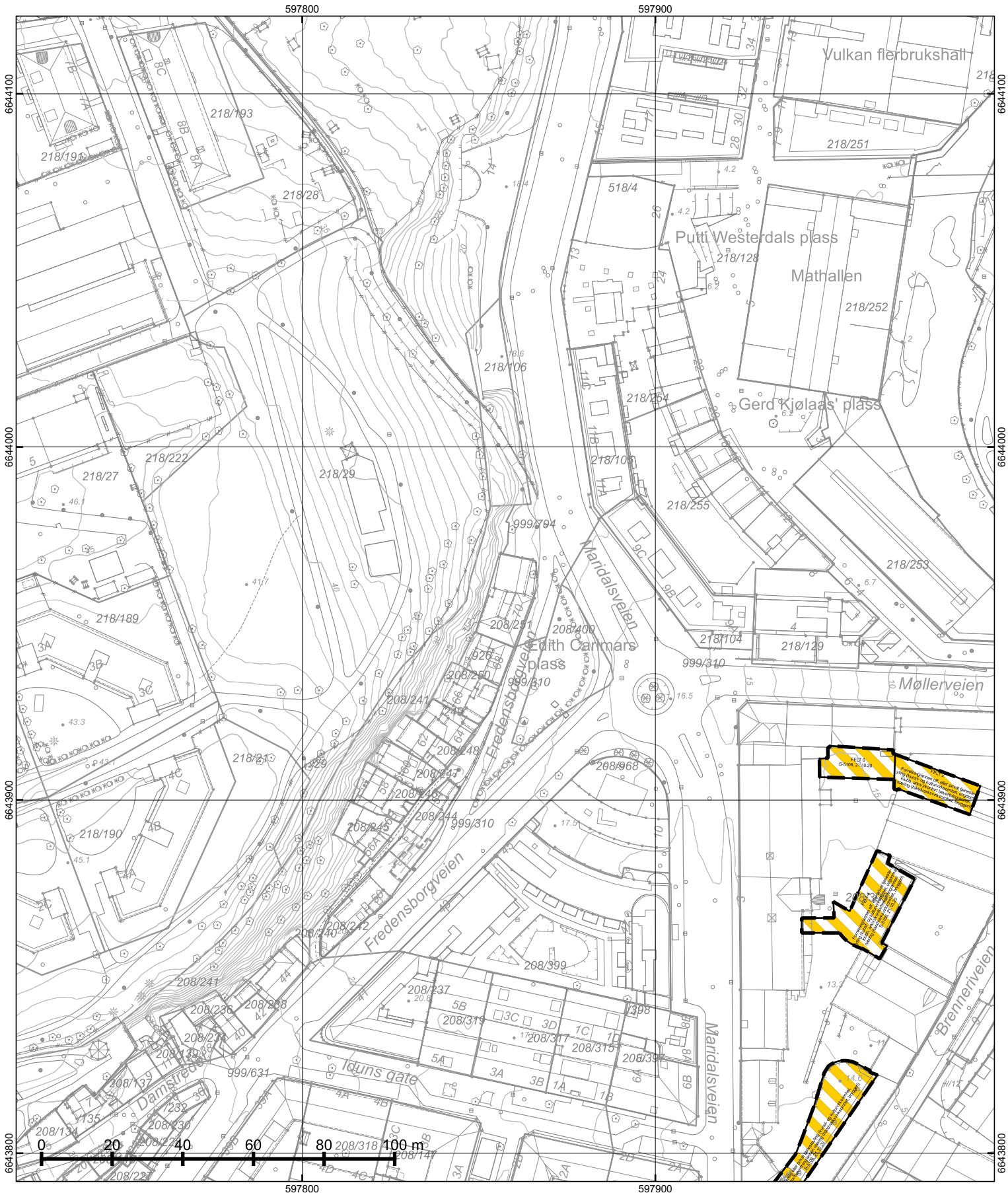
Gudbrand Tandberg

Møteleder



Anita Scharffenberg

Protokollvitne

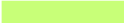
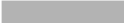
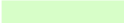
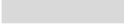
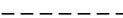
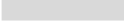
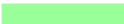
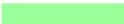
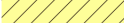


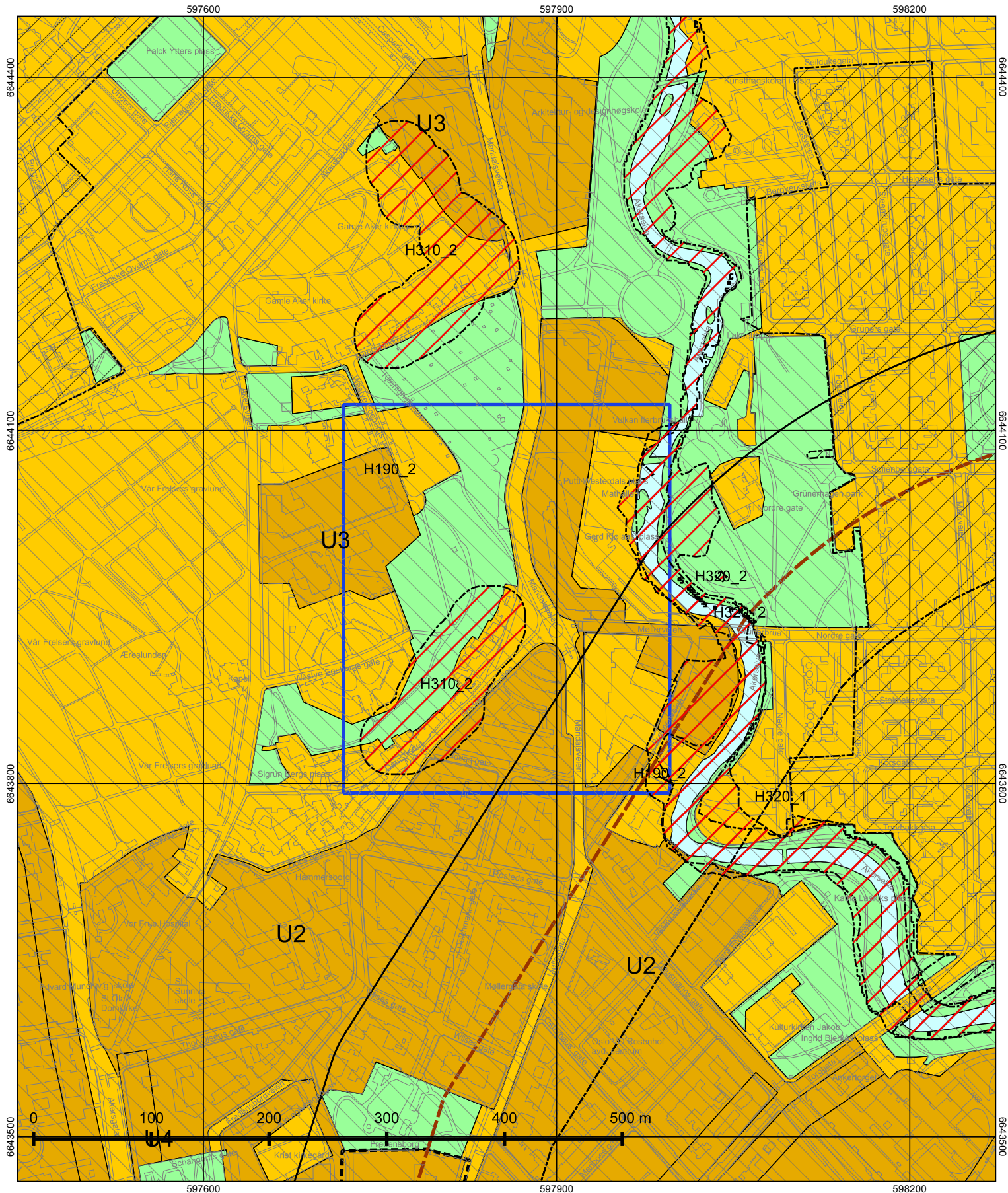
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 13.06.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - 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: 131397/ 86493299 Adresse: FREDENSBORGVEIEN 70 Gnr/Bnr: 208/251 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		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		73 - Felles gangareal
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	73 - Felles gangareal		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	140 - Bolig/forr./kontor		913 - Formålgrensning
	141 - Forr./kontor/offentlig		930 - Reguleringslinje
	149 - Offentlig/allmennyttig		936 - Regulert fotgjengerovergang
	150 - Industri m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Formålgrense
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Foreløpig plan
	311 - Annet veiareal		Plangrense (gammel lov)
	312 - Fortau		Plangrense (ny lov)
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		RpRegulertHøyde
	335 - Torg		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Grense for bebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	2014 - Gatetun		Bygningens avgrensning i beb. plan
	3020 - Naturområde		Underjordisk anlegg
	3050 - Park		Byggegrense
	6600 - Naturområde		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Oppheving av eiendomsgrense
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Inn-/utkjøring
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		Avkjørsel
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		Innkjøring
	RbBevaringGrense		Utkjøring
	RbFornyelseOmråde		
	RbFornyelseGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.06.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 131397/86493299

Deres ref.: 18713/ WM264_10_3002750

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

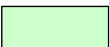
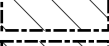
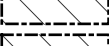
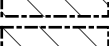
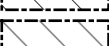
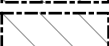
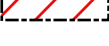
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

VEDTEKTER FOR SAMEIE FREDENSBORGVEIEN 70

Fastsatt ved seksjonering 25.06.2004
tilpasset og endret i ekstraordinært sameiermøte den 11.januar 2005
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 208, bnr. 251 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 5 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og tilleggsdeler. Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette, boder, hageparseller og terrasser. Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdeler utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

I henhold til seksjoneringsbegjæringen har seksjonene følgende sameierbrøk:

Seksjon nr. 1	25/100
Seksjon nr. 2	25/100
Seksjon nr. 3	18/100
Seksjon nr. 4	18/100
Seksjon nr. 5	14/100

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret med opplysninger om ny eiers eller leietakers navn og innflyttingsdato.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Styret består av ett medlem fra hver seksjon. Styrets leder velges av sameiermøtet.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styreleder.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkomende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 14.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 11. januar 2005

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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/264/600005981/gfrvhhkhbf>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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 TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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