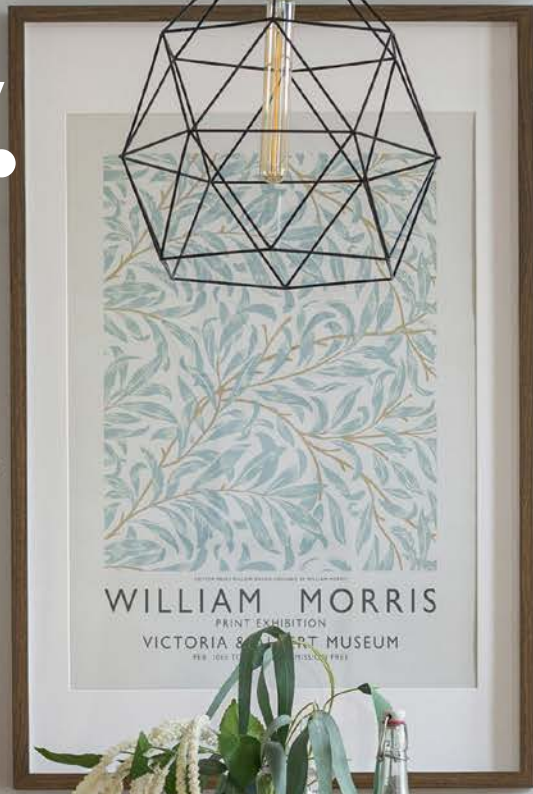


aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 290 000,-
Omkostn.: Kr 133 640,-
Total ink omk.: Kr 5 423 640,-
Felleskostn.: Kr 2 784,-
Selger: Trude Lise Løkken
Sjur Helstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1864
BRA-i/BRA Total 43/43 kvm
Tomtstr.: 465.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 202
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1007260060

Smart og arealeffektiv 3-roms nær caféer, trening og byliv | Lave fk. Bakgård m/plen og grill.

Velkommen til Fredensborgveien 4A – en smart og arealeffektiv 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i populære Fredensborg. Leiligheten har en moderne standard med oppgraderinger fra 2016 og en åpen stue- og kjøkkenløsning. Store vindusflater bidrar til gode lysforhold og en lys og luftig atmosfære i oppholdsrommet.

Særpreget ved leiligheten

- Lave Felleskostnader
- To soverom + eget garderoberom
- Store vindusflater med brede karmner
- Ingen fellesgjeld og ingen styregodkjennelse
- Kjellerbod på ca. 4 kvm i GUA takhøyde ca. 1,86 m.
- Sentral beliggenhet ved Det Nye Regjeringskvartalet
- Perfekt som utleie, pendlerleilighet eller førstegangskjøpere
- Etablert og godkjent som ny leilighet i 2016 (tidligere kontor)
- Hyggelig bakgård med plen, sykkelparkering og grill for beboerne



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	61
Energiattest	66
Formuesverdi	72
Offentlige forhold	74
Boligopplysninger	87
Vedtekter	89
Husordensregler	97
Årsmøtedokumenter 2025	102
Reguleringskart	125
Nabolagsprofil	130
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 kvm

BRA totalt: 43 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 43 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, garderobe, bad

Ikke målbare arealer

Kjellerbodens GUA er ca. 4 m².

Arealer med lav himlingshøyde, betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

465.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt opparbeidet med blant annet asfalt, belegningsstein og plen m.m.

Beliggenhet

Fredensborgveien 4A har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et av Oslos mest populære og urbane områder. Her bor du i hyggelige omgivelser med klassiske bygårder, grønne lunger og et levende bymiljø – samtidig som du har kort vei til alt hovedstaden har å by på. Beliggenheten mellom Sentrum, Grünerløkka og St. Hanshaugen gir en perfekt kombinasjon av byliv, servicetilbud og rekreasjonsmuligheter.

Like i nærheten finner du Akerselva med flotte turstier og grønne omgivelser som strekker seg fra Bjørvika og oppover mot Maridalsvannet. Området byr også på flere parker og friområder som St. Hanshaugen park, Vår Frelsers gravlund, Sofienbergparken og Birkelunden – populære steder for både avslapning, trening og sosiale sammenkomster.

Fredensborg og nærområdene er kjent for sitt brede utvalg av kaféer, restauranter og spennende nisjebutikker. På Grünerløkka finner du populære områder som Markveien, Thorvald Meyers gate og Olaf Ryes plass med et rikt utvalg av serveringssteder og butikker. I tillegg ligger Vulkan og Mathallen kun en kort spasertur unna – et pulserende område med restauranter, barer og matopplevelser fra hele verden.

Dagligvarehandel gjøres enkelt med flere butikker i nærområdet, og området har også et godt tilbud av treningssentre og servicetilbud. For den treningsglade finnes flotte løpe- og sykkelruter langs Akerselva, samt flere treningssentre i kort avstand fra boligen.

Eiendommen har meget gode kollektivforbindelser med både buss, trikk og tog i nærheten. Det er kort vei til Oslo S, Jernbanetorget og kollektivknutepunktene rundt sentrum, noe som gjør hverdagen enkel enten man skal til jobb, studier eller øvrige deler av byen.

Her bor du sentralt, men samtidig i et område med særpreg og hyggelig atmosfære – perfekt for deg som ønsker en urban livsstil med nærhet til både byliv og grønne omgivelser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

St Sunniva skole (1-10 kl.): ca. 0.3 km

Møllergata skole (1-7 kl.): ca. 0.3 km

Ila skole (1-7 kl.): ca. 1.4 km

Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.): ca. 1.5 km

Sofienberg skole (8-10 kl.): ca. 1.7 km

Hammersborg barnehage (1-5 år): ca. 0.4 km

Hausmannsgate barnehage (0-6 år): ca. 0.6 km

Fryd barnehage (1-5 år): 0.6 km

Skolekrets

Møllergata skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Keyzers gate (Linje 37): ca. 0.2 km

Trikk: Tinghuset (Linje 17,18,19): ca. 0.5 km

T-bane: Stortinget (Linje 1-5): ca. 0.7 km
Nationaltheatret stasjon: ca. 1 km
Oslo S: ca. 1.1 km

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning fra 1864 fundamentert med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med malte puss på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 1+1 lags glass, malte dører og saltak tekket med plater/stein. Gården er ombygget og modernisert i 2014 med god standard både utvendig og innvendig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2016.

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Det har vært en vannlekkasje fra 1. etg og ned til kjelleren i 2025.

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Hele leiligheten har vært leid ut (langtidsleie)

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Jeg må komme tilbake til dette, det skal være informasjon om dette i kjøpekontrakten, men jeg er bortreist og får ikke sjekket før 22.5

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og

fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, bad, to soverom og garderoberom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 m².

Boligen har en smart og arealeffektiv planløsning med en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en sosial og luftig oppholdsdel. Store vindusflater bidrar til gode lysforhold, mens moderne oppgraderinger fra 2016 gir leiligheten et tiltalende og helhetlig uttrykk. Kjøkkenet har tidløs innredning med integrerte hvitevarer.

Begge soverommene har gode bruksmuligheter, og i tilknytning til det ene soverommet finner du et eget garderoberom med praktiske oppbevaringsmuligheter. Badet er flislagt og moderne utført i 2016 med dusjhjørne, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Standard

Utvendig:

Det er originale vinduer med 1+1 lags glass.

Det er glatt malt lyd/brannklassifisert entredør.

Innvendig:

Det er gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser.

Malte himlinger.

Det er etasjeskillere med støpt dekke.

Det er innvendige malte dører.

Bad:

Flislagt bad fra 2016 med toalett, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Det er flislagt gulv med varmekabler.

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran. Det er synlig membran ved sluk.

Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Kjøkken:

Det er kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er ventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2016. Koblingsskap er i himling på bad.

Det er innvendige avløpsrør i plast.

Det er mekanisk ventilasjon i boligen.

Det er bereder på 107 liter fra 2016 på kjøkken.

Det er el-anlegg fra 2016 med automatsikringer i boligen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Det må foretas lokal utbedring.

Overflater

Det er slitasje, hakk, merker, misfarging, hull m.m. på gulv og overflater.

Konsekvens/tiltak: Utbedringer må påregnes.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

2 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er krakilering på flere veggfliser i rommet. Koblingsboks til rør bak wc er montert for langt ut på vegg, slik at dekklokk ikke klemmer mot vegg.

Konsekvens/tiltak: Utskifting av fliser må påregnes, for å utbedre skade.

2 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.
Konsekvens/tiltak: Om mulig innhent dokumentasjon.

2 Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Vannledninger
Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegg.
Konsekvens/tiltak: Om mulig innhent dokumentasjon.

Avløpsrør
Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegg.
Konsekvens/tiltak: Om mulig innhent dokumentasjon.

Ventilasjon
Det er ingen ventilasjon i garderobe.
Konsekvens/tiltak: Ventilasjon bør etableres.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygningen tilfredstiller ikke dagens krav til brann/lyd.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
Bygningen tilfredstiller ikke dagens krav til brann/lyd.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.
For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

For komplett info se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Det er opplyst at boligen ble renoverert i 2016 med bl.a. gulv, overflater, dører, flislagt bad, bereder, røropplegg, el-anlegg, kjøkken med hvitevarer m.m.

Modernisert/Påkostet år

2016

TV/Internett/Bredbånd

Laget har en kollektiv avtale om bredbånd og kabel-tv med Telia.

Parkering

Beboerparkering i umiddelbar nærhet, ellers gateparkering etter gjeldene regler.

Beboerparkeringssone B

Pris (2026)

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kr

Elbil: 1300 kr

Motorsykkel og moped: 1925 kr

El-motorsykkel og el-moped: 650 kr

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA , polisenummer 91719781

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 290 000

Omkostninger kjøper

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

133 640 (Omkostninger totalt)

145 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

148 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 423 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 435 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 438 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 207 598 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 830 390 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Listen er ikke uttømmende.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

47/759

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, styrehonorar, vedlikehold, kabel-TV og bredbånd, felles forsikring, kommunale avgifter m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 784

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 4

Organisasjonsnummer

914814014

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 914814014. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 18 boligenheter iht. til godkjent begjæring om reseksjonering datert 24.06.2016.

Fra Protokoll Årsmøtet 2025

4.1 Orientering fra styret om:

Styret prøver at holde kostnader nede slik at vi slipper høye felleskostnader i sameiet. Sameiet har et samarbeid med Fredensborgveien 6 der vi deler skjøtsel av bakgården. I 2025 har sameiet ansvar for gressklipping i bakgården. Det er behov for gressklipping 4-6 ganger i sesongen og styret ønsker at seksjonseierne kan dele på dette ansvaret.

Styret ønsker innspill fra Årsmøte om sameiet skal fortsette med samme avtale med Telia? (TV og Internett).

Styret vurderer å se på mulighetene for å bygge balkonger ut mot bakgården.

Styret ser etter nye medlemmer og oppfordrer seksjonseierne til å stille opp.

Vedtak:

Tatt til orientering.

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

Fra Vedtektene

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av sameiermøter og styret. Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier ett gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Fra Husordensreglene

Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at dyrene ikke er til ulempe for naboer. Dyreeiere skal ta hensyn til naboer i sameiet.

Lufthing av kjæledyr i gårdsrommet er ikke tillatt. Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene umiddelbart. Dyreeiere skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy. Mating av fugler på svalgangene eller i gårdsrommet er ikke tillatt.

Oppussing og vedlikehold som innebærer støy fra verktøy, er kun tillatt i tidsrommet 08.00 til 20.00 vanlige hverdager, 08.00 til 18.00 fredager, og 10.00 til 18.00 lørdager og søndager.

Fellesområdene skal IKKE brukes til private formål eller oppbevaring.

Barnevogner må oppbevares i egen leilighet.

Sykler skal plasseres i sykkelstativet i bakgården.

Moped, scootere og motorsykler skal parkeres i gaten.

Området rundt inngangsdøren til den enkelte leilighet regnes som fellesområde.

Bruk av privat grill er ikke tillatt i fellesområdene, verken utendørs eller innendørs. Alle seksjonseiere og deres leietagere har rett til å benytte felles grill i gårdsrommet.

Brukerne må selv rengjøre og rydde snarest mulig.

Det er ikke tillatt å:

-Sette ut lykter, skostativ, planter eller lignende.

-Henge opp private bilder og lignende.

-Sette søppelposer eller annet søppel utenfor egen leilighet, i oppgangene for øvrig eller på svalgangene.

-Tørke tøy i fellesarealene.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet har dugnad hver vår og høst.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 202, seksjonsnummer 7 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/202/7:

25.07.1864 - Dokumentnr: 919476 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1918 - Dokumentnr: 912610 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1962 - Dokumentnr: 513256 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. påbygg for atelier

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1964 - Dokumentnr: 504563 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1967 - Dokumentnr: 510059 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1978 - Dokumentnr: 508915 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1981 - Dokumentnr: 501645 - Erklæring/avtale
Best om isolering og pussing av mur
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2014 - Dokumentnr: 890437 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles bakgård
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2026 - Dokumentnr: 446629 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS
Org.nr: 912 814 017
Elektronisk innsendt

16.12.2014 - Dokumentnr: 1108180 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 373/759

01.09.2015 - Dokumentnr: 794037 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 7
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 373/759

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 238/759

Reseksjonering

Del av seksjon 7 avgis til fellesareal

29.06.2016 - Dokumentnr: 589658 - Resek/deling av seksjon

Oppdeling av:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 238/759

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 47/759

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse som omfatter våningshus, datert 1864.

Det foreligger bygningsanmeldelse som omfatter uthusbygning, datert 1888.

Det foreligger ekspedisjonsdokument som omfatter innvendig forandring, datert 30.03.1903.

Det foreligger ekspedisjonsdokument som omfatter innvendig forandringsarbeider, datert 23.07.1903.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Spesialomr.-bevaring. Byggeomr. for boliger". Etter reguleringsbestemmelser S-2511, datert 07.01.1981.

Eiendommen er oppført på Gul liste og er kommunalt listeført som bygningslokalitet og enkeltminne, registrert av Byantikvaren i Oslo.

Pågående saker i området:

Fredensborgveien 4A - mulig ulovlig planløsning

Saksnummer: 202603941

Siste bevegelse

Siste dok. 09.04.2026

Fredensborgveien 6 - etterisolering av gavlfasade

Saksnummer: 202602800

Siste bevegelse

Siste dok. 17.03.2026

Fredensborgveien 2 A-C - utskifting av vinduer

Saksnummer: 202512676

Siste bevegelse

Siste dok. 26.03.2026

Thor Olsens gate 9 - fasadeendringer, tilbygg og endring i bærende konstruksjoner -

Den Greske Ortodokse kirke

Saksnummer: 202510107

Siste bevegelse

Siste dok. 24.02.2026

Fredensborgveien 14 - bruksendring av deler av restaurant til bolig

Saksnummer: 202600016

Siste bevegelse

Siste dok. 10.03.2026

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr
2 490 Visninger per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 94 550

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 900 for utført arbeid. Minimumsprovisjon er uansett 30 900.

Ansvarlig megler

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Ansvarlig megler bistås av

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Oppdragstaker

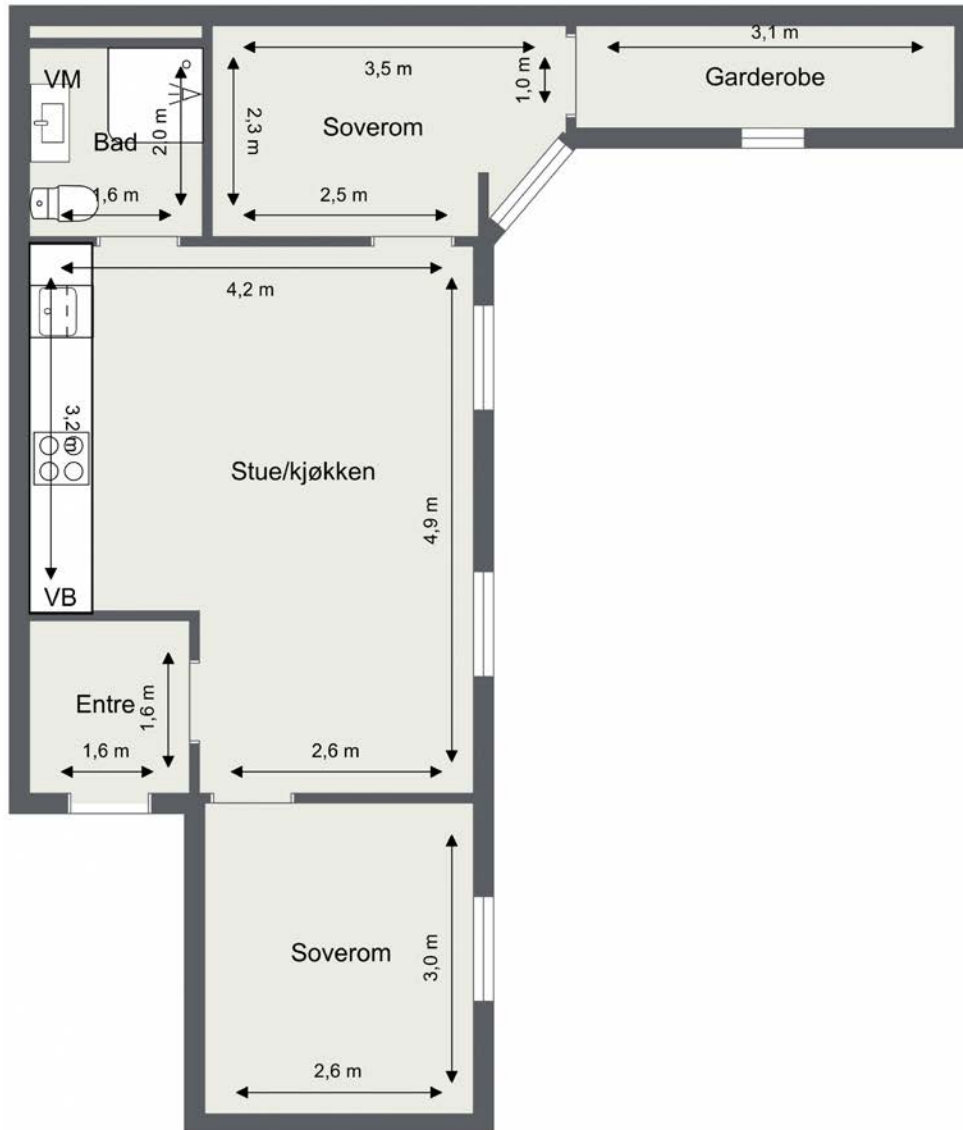
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

23.05.2026

Fredensborgveien 4

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.

Mobilnr: 93007718

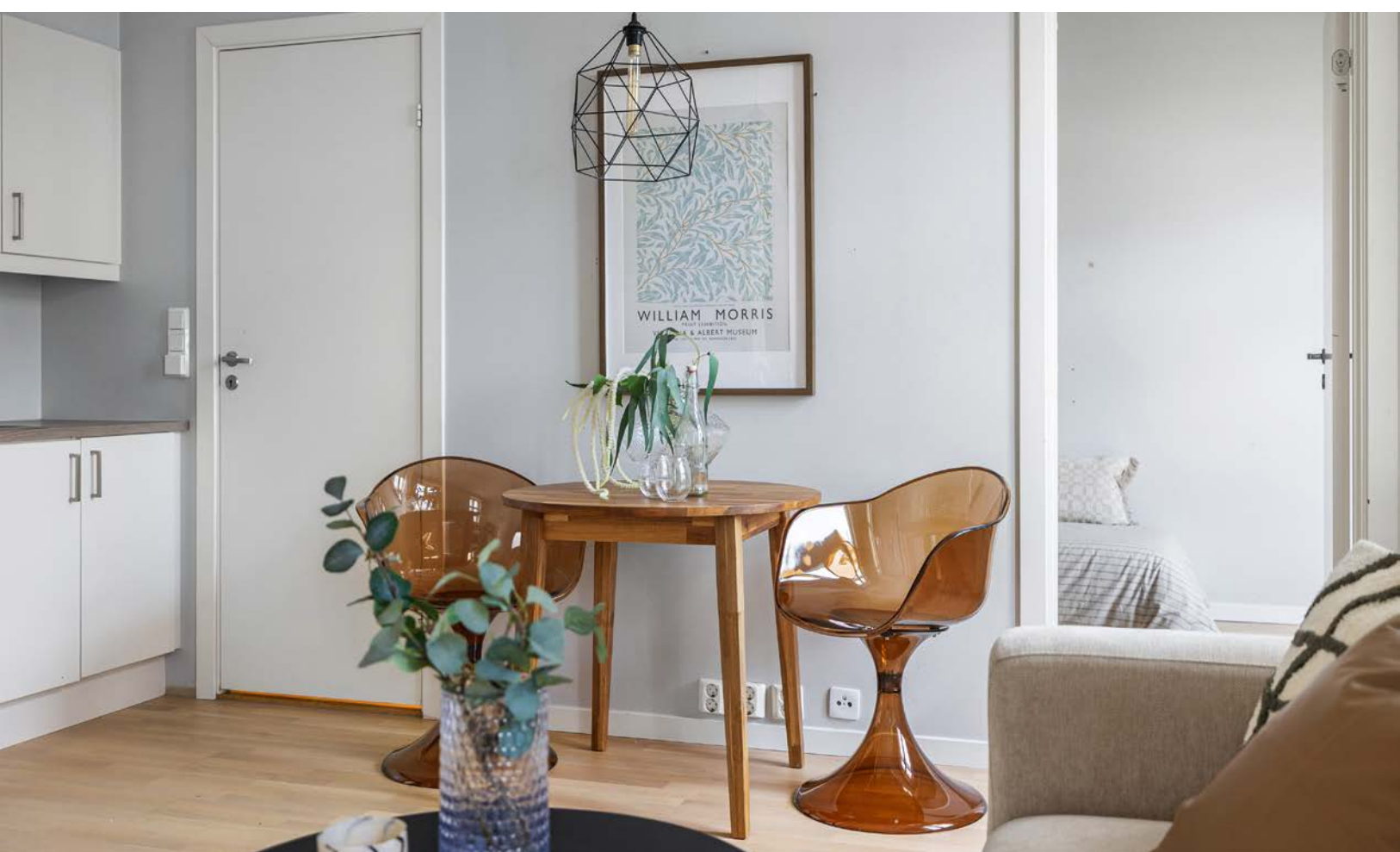
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











































Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Fredensborgveien 4A , 0177 OSLO



OSLO kommune



gnr. 208, bnr. 202, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 11114-2191

Eiendomsverdi ref nr: YZ8356

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med malte puss på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 1+1 lags glass, malte dører og saltak tekket med plater/stein.

Det er opplyst at boligen ble renoveret i 2016 med bl.a. gulv, overflater, dører, fliselagt bad, bereder, røropplegg, el-anlegg, kjøkken med hvitevarer m.m.

Det er eldre 1+1 lags vinduer.

Leilighet - Byggeår: 1864

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er originale vinduer med 1+1 lags glass.
Det er glatt malt lyd/brannklassifisert entredør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser.
Malte himlinger.
Det er etasjeskillere med støpt dekke.
Det er innvendige malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliselagt bad fra 2016 med toalett, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran. Det er synlig membran ved sluk.

Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter og ventilator.

Kjøkkenet har integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2016. Koblingsskap er i himling på bad.

Det er innvendige avløpsrør i plast.

Det er mekanisk ventilasjon i boligen.

Det er bereder på 107 liter fra 2016 på kjøkkenet.

Det er el-anlegg fra 2016 med automatsikringer i boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen tilfredstiller ikke dagens krav til brann/lyd.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

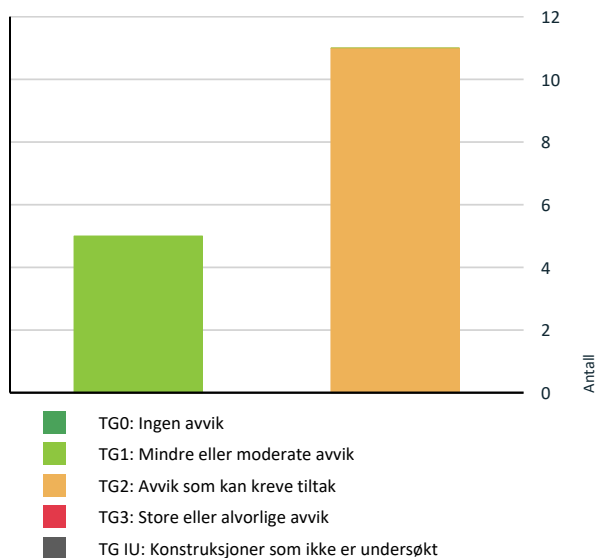
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1864	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er originale vinduer med 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er glatt malt lyd/brannklassifisert entredør.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er slitasje, hakk, merker, misfarging, hull m.m. på gulv og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedringer må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med støpt dekke.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra 2016 med toalett, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2016



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er krakilerer på flere veggfliser i rommet. Koblingsboks til rør bak wc er montert for langt ut på vegg, slik at dekklokk ikke klemmer mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av fliser må påregnes, for å utbedre skade.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2016

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran. Det er synlig membran ved sluk.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig innhent dokumentasjon.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass.

Årstall: 2016

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2016

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2016. Koblingskap er i himling på bad.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på rørpropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig innhent dokumentasjon.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør i plast.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på rørpropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig innhent dokumentasjon.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen ventilasjon i garderobe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon bør etableres.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er bereder på 107 liter fra 2016 på kjøkken.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg fra 2016 med automatsikringer i boligen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger ingen dokumentasjon på el-anlegget.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.

Generell kommentar

Lys i entre står og blinker. Dette må utbedres.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen tilfredstiller ikke dagens krav til brann/lyd.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Bygningen tilfredstiller ikke dagens krav til brann/lyd.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

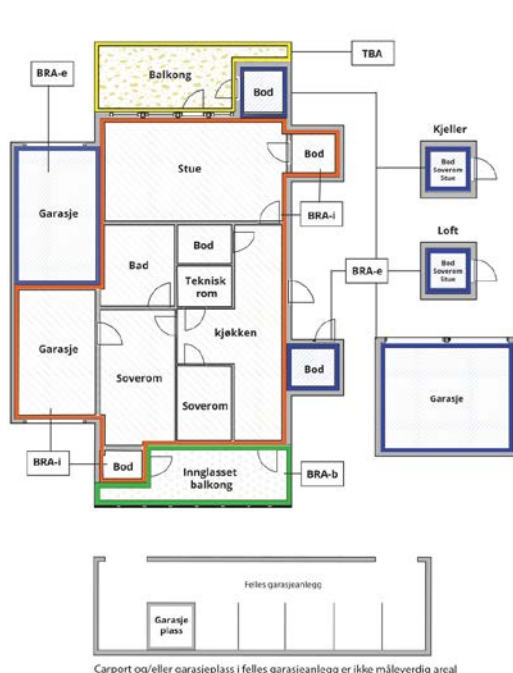
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	43			43			43
Kjeller						4	4
SUM	43					4	47
SUM BRA	43						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, garderobe, bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	202		7		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fredensborgveien 4A

Hjemmelshaver

Helstad Sjur, Løkken Trude Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Fredensborg.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. asfalt, belegningsstein, plen m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	17.05.2026		Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Trude Lise Løkken

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fredensborgveien 4A

0177 Oslo

0301-208/202/0/7



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Det har vært en vannlekkasje fra 1. etg og ned til kjelleren i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Hele leiligheten har vært leid ut (langtidsleie)

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Jeg må komme tilbake til dette, det skal være informasjon om dette i kjøpekontrakten, men jeg er bortreist og får ikke sjekket før 22.5

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

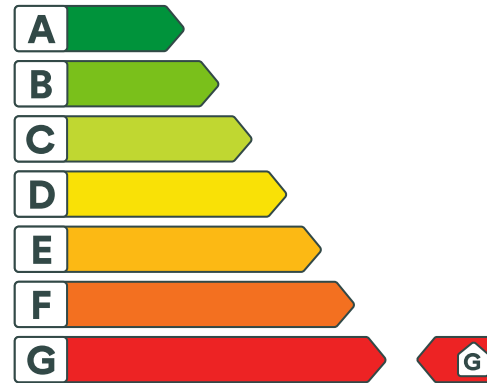
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Fredensborgveien 4A, 0177 OSLO	
Dato for energimerking 19.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-298043
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80474849
Gårdsnummer 208	Bruksnummer 202
Seksjonsnummer 7	Bruksenhetsnummer H0203



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1864	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 43,0 m²	Oppvarmet bruksareal 43,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
312,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
312,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 418 kWh



Fredensborgveien 4A, 0177 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Fredensborgveien 4A, 0177 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

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: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 slike skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis 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 24: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Skatteetaten

Dato
19.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA TENGESDAL JOHNSEN
Middelthuns gate 17C H0503
0368 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 208 Bnr 202 Fnr 0 Snr 7

Eiendommens adresse:

Fredensborgveien 4A, 0177 OSLO

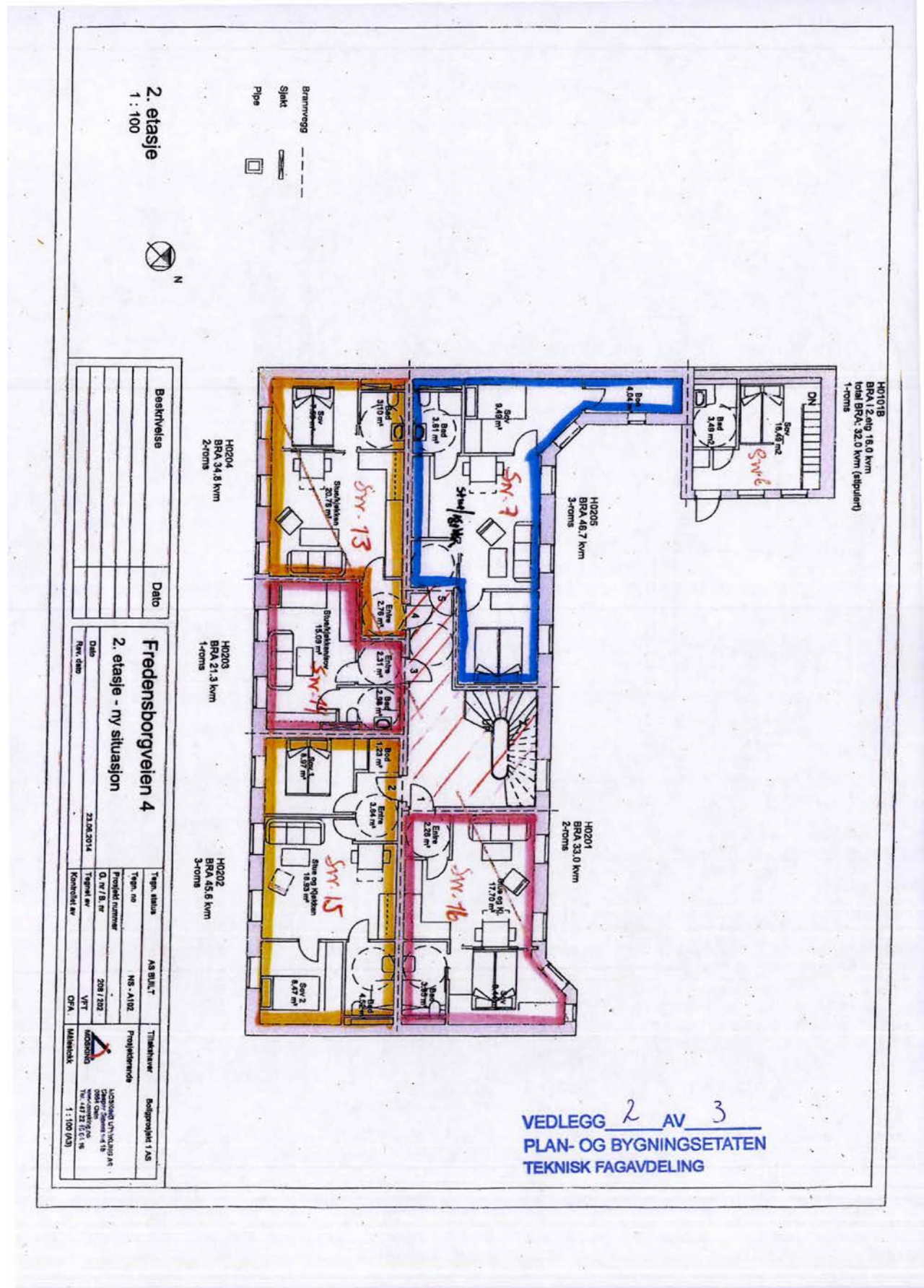
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 207 598
Som sekundærbolig: kr 4 830 390

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Beskrivelse		Dato	
2. etasje - ny situasjon			
Rev. dato		Kontrollert av	
Rev. dato		Kontrollert av	
Rev. dato		Kontrollert av	
Rev. dato		Kontrollert av	
Rev. dato		Kontrollert av	
Rev. dato		Kontrollert av	
Rev. dato		Kontrollert av	
Rev. dato		Kontrollert av	
Rev. dato		Kontrollert av	

VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

J.N. ³⁰/₆₄ # Signeringer C. H. ³⁴/₆₄

65,70

Silberne Signeringer, guldte Duelle

Underskrevet anmelder hermed Guld-
Duelle af det Kongelige Højskoleforraad af Christiania Minne og
Sølvduelle af det Kongelige Højskoleforraad af Christiania Minne
for de i 1864 for de to første Gange afholdte i Christiania afholdte
afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte
afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte
afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte
afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte

33

Robinson's
for Sølbers

~~Christiana for Højskoleforraadet~~

Signeringer og her opført paa en Parcel af Eugenia
Kjøpmands Lønno. Der findes Indet at bemærke

Chr. 74 64 C. H. 64

Er sendt til den Kongelige Højskoleforraad af Christiania Minne og
Sølvduelle af det Kongelige Højskoleforraad af Christiania Minne
afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte
afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte afholdte

Christiana den 1^{te} April 1864

L. J. Jørgensen

Køidefabrikken af Ladestovets Skidstolinge vil
komme at ligge indtil 15" lavere end Gaden
innævende Høide. Fortøjet vil længe Heststolinge
komme at ligge indtil 6" høiere end den saale-
de bedemte Skidstolinge. ~~Byg~~

Bygningen og Grænser maa forges med de i
Loven påbudne Reuder, der maa gives et
Fald til Kloakken af mindst 1' paa 60'. -
Kjældergulvane bør overalt ligge mindst 12"
høiere end Kjølvandrens Overkant.

Kristiania, 13 April 1864

O. M. Andersen

Bygningskommissionen. Hermed sig til Hoff-
ingeniøren.

Kristiania, Statskammeret, 14 April 1864

Carl Christen

Den udførte Skidstolinge bliver i overensstemmelse med de givne Forskrifter
Løgnings og Grænser paa de Skidstolingerne og Kjølvandrens passerbredde.
Løgnings Middelstolinge vil komme at ligge (i overensstemmelse med ovenstående
Skidstolingerne og Kjølvandrens Overkant)

Kristiania den 15^{de} April 1864.

L. J. Spang

Fredenborg-
veien Nr. 4.

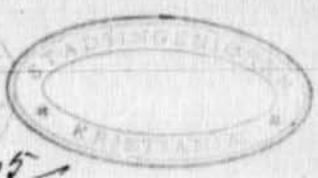
Tom. 54/ ~~1888~~
/1888.

Uthusbyg-
ning.

IV No 54 2 Høje
88

Bygningsanmeldelse

965
88



angaaende
for Matr.-No.

Opførelse af Udleiersbygning
Hør Trødenborgvej

Indleveret

9/9 88.

Attesteret

Ferdig attestert 2

Overendes Hr. Stadsconductøren.
Bygningen, der ikke kommer mere at
indskaffe Behovet, kan formentlig
tillades opført af Stens Mønst, naar
Bygherret & sløjfes, saaledes at
Bygningen kun ~~kan~~ faar 1 Etage
og Loft. Den er d. 10/7 88.

1070-88 I

P. Ekman.

Under Hr. Stadsingeniøren til Underretning

12. 7. 88
16. 7. 88

Chr 11. juli 1888 C. Büe

Tilbageendes Hr. Stadsconductøren.

Kirkens Stadsingeniørkontor den 17 Juli 1888

Chr. Büe

Christian

Da Bygningen maa anses som bestaaende af
2 Etager hvad enten Taglydelaget borttages
eller ikke, saa maa Bygningen udfores enten
1 1/2 Etage eller 2 Etage. Bygningen maa ikke

IV Jk 84
88.

965
88

ad 1070 - 88 I

Bygningsanmeldelse

I henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved at der på grunden Matr. N^o 4 Fredensbergvej anføres opført en 2 etages indkøbsbygning indeholdende bryggerhus og stryger værelse i overensstemmelse med vedtagne tegning og beliggende således som på situationsplanen anført.

Bygningsens fladeindhold 25,65 Kvadr. meter.

Gårdsrummets dets 19,00

Bygningsens højde 5,8 meter til tagfoden.

Bege etager 2,5 meter høje.

Bygningen opføres på fundament af grundmursten i Ralk.

Væggene opføres med 1 sten tykkelse i begge etager.

Taget dækkes med tegl eller zink.

En trætrappe føres til øvre etage.

En 0,24 x 0,24 meters idpibe med tilhørende bryggerpande og strygeovn anbringes.

Kristiania d. 6 Juli 1888.

Fredensborgkr.
Nr. 4.

J. m. 32-1903.

Jannendig

Forandring.

D. I. I. No. 32. 1903.
2 Bogen

145
B. J. 1903
KAST

Imidlertid
Følgning.

Expeditions-Dokument

angaaende *Inde. Forandring (Afskaffelse af Røget og et
paa Matr.-No. 4 Indensborgerne. (Køkket Rør.)*

Indleveret *14^{de} Februar 1903*. Attesteret *30/3 1903.*
7 Ordre 17. 2. 03.

Ferdig attestert *30/3-1903.*

*Oversendes Hr. Bygningschefen og ind-
stilles til Approbation, naar det trukkne Rør ud-
føres af Støbejern (§ 75^e). Da Afstanden er kort og
Røret saa høit beliggende, at det ikke kan benyttes
som Ophængsted og med Mærke til alle Lider aarses
Rørbøjning hykling upaarkævet.*

Nr. 17. 2. 1903.

*145
03*

Ullrichberg.

*Indesborgerne tillades udført og det trukkne Rør
saa gaa Betragtning af at det udføres af Støbe-
jern overensstemmende med § 75. —*

København 19^{de} Februar 1903.

G. Bull

Thauckbrand

Bygge-Anmeldelse.

B.J.-No. 145
1903

O.D.J. No. 32. 903
Bilag

Bygningskommissionen har under 21de Juni 1899 for Anmeldelse omfattende Indroeding, Reparationer, ydre eller indre Ombygninger og Forandringer, større Skur og Udhuse uden Rum bestemt til varigt Ophold for Mennesker med lignende Anlæg og Arbejder vedtaget dette Schema (Nr. 2), som bliver for hver Post nemlig at udfylde og indlevere med Bilag, alt i 2 Exemplarer tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbejde, anføres dette udtrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Arbejdets Løymedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. Arbejder, som udføres ind til Naboegræden, skal anmeldes for vedkommende Nabo i Henhold til Lov af 27de Mai 1887 § 3 angaaende Nabo-rietsomsforhold. Tegningerne skal være udført paa stærkt Papir eller Lærred og være daterede og signede. **Anmeldelsen maa indsendes gennem Bygningsinspektøren.**

F-Nr

1.

Til

Bygningschefen.

I Henhold til Bygningslovens § 25, anmeldes herved, at efternævnte Byggearbejder agtes udført paa

Matr.-Nr.

A Fredensborgvej

- 25 Passus 2, Litr. a. Vedlagte Tegninger.
- Passus 2, Litr. b. Forklaring om Arbejdets Udstrækning og Beskaffenhed.
- Passus 2, Litr. c. Situationsplan.
- Passus 2, Litr. d. Stabilitetsberegning.
- 42 Loftsværelser, Portrumsværelser.
- 43 Indroeding af Kjølderrum til varigt Ophold for Mennesker.
- 51 Udbygning.
- 56 Skur, deres Omsed.
- 59 Pas. 1. Lokumer.
- 59 Pas. 2. Stald, Fjøs og Græslus
- 65 Skorstenspiber Litr. d. Stabilitetsberegning, cfr. § 57.

Plan og Løst i Duplo

Udbygning af A. ~~Indroedingen~~ A samt opretning af den i Planen med rodt skraevedt Parallelogram.

Beregning af de oven Aabningerne A. ~~Indroedingens~~ Indbygningens samlede Længde og Bredde.

Bekræftelse af Løst
af Løst: $0.25 \times 7 \times 1000 = 2500$
af Byggekost: $25 \times 1500 \times 3 = 3750$

Tilsammen 6250 kr.

Der anvendes oven haves Aabning i Bygningens Hæde.

- 30 Gaden Bredde, cfr. § 6, 3die Passus. Bygningens Hæde.

§ 30. Gaarbræmsets Tærmaal og Areal. Facsim. T. cir. § 94.

§ 31. Afstand fra Nabo.

2.

§ 40. Bebyggelsens hele Grundflade. cfr. § 34.

§ 42. Etagehøider, Gulvareal og Lyshedsflade, Beskyttelse mod Kulde for Loftsværelser.

§ 43. Areaer

§ 47. Trappes Bredder og Stigningsforhold. Forspring i Gadeslugten. cfr. § 6. Facsim. 3

§ 49. Tagvinkler og Tagformer.

§ 50. Fremføring af Hovedgesims (Overskyende Tærter)

§ 51. Tegningsmateriale.

§ 65, 66, 67. Røguber og Bilstedsanlæg.

§ 71, 72, 73 og 74 samt 75. Nye Bilstedsanlæg, Dampkedler, Varmeanordninger m. m. eller forandrede i Forbindelse med de øvrige Arbejder

Via Byggeskiftets Over Blev
gennemført et Røgnør Anlæg over
Køkkenet og saaledes som vist
paa Tegningerne.
Blev indarbejdet med Røgnør.

78. Industrielle Anlæg.

84. Fyld i Stubbelofter og Vægge

87. Isolation af Jernkonstruktioner

Jernbyggerne indrives

Gjældende Servituter med Hensyn til
Grundens Bebyggelse

3.

Kristiania den *11 Februar* 1903 i Aften *1 1/2* 03

Eier *Parykmanys Sten*

Annæder

F. Wittas

Adresse *Fredensborgvej 4*

Adresse

Th. Høfsten Gd. 50

Ansvarshavende

Adresse

Fredenborg Kn.
Nr. 4.

J. M. 121-1903.

Tak for andr.
arbejde.

121. 1903

541
1903

Indvoldelse
Tegning

Expeditions-Dokument

angaaende *Indt. Forandringen i III A.*
 paa Matr.-No. *H. Suedensborgs.* Ferdig attesteret *28/6-1903.*
 Indleveret *8de Juni 1903.* Attesteret *23/7 1903.*

Børnsens Ar. Bygningsskuffen og indstillet til Ap-
probation.

Christiania 9de Juni 1903
A. N. E. G. Arnbergs Fræmre
Bygningsskuffen

541
03.

Indvoldelse forandringen. Blasen udført med
den Indtænkning at "Køttet" i Eukken
ikke maa antages af Skuffen til det Indtænk
Pojri. Rapport blive at udføre af Skuffen
og maa angives af en Raktig mautel.

Christiania den 10de Juni 1903.

G. Bull

Thautraut

121. 1903

541

1903

Trondheim 6^e June 1903

Til

Bygningsspektoren for 1^{ste} Distrikt.

4 Truustorgveien

I ovennævnte Bygning agtes gjort
følgende Forandring i 3^{de} Etage:

• Entreen, en hiøvel har vært brygt, uvides
hve med vilk anmeldt i Hæne. Oven i Pige-
værelset flyttes den vest, Aftværelset udføres af
Stibjæne og udføres af en Hæltymantel. Der
anbringes Coulois i Hæne. Se følgende Tegning.

Ein:

Partemager 7 Sten.

Truustorgveien 4.^e

Arbejder:

Joh. Nyquist

Stuustorggaden 25.^{te}

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 19.05.26 Side 1 av 2



Eierseksjonssameiet Fredensborgveien	Vår ref.: 733/7	Fødselsdato eier: 07.12.1961
FREDENSBORGVEIEN 4 A	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 24.06.1962
0177 OSLO	Eiere: Sjur Helstad, Trude Lise Løkken	
Organisasjonsnr: 914 814 014	Seksjonsnr: 7	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 784

Felleskostnader: Felleskostnader

2 784

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Alf Julian J Luchmun

Adresse: FREDENSBORGVEIEN 4 A

Postnr/-sted: 0177 OSLO

E-post: fredensborgvn4@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.05.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 162
Annen formue:	17 138	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 208/202 - seksjon:7

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	91719781
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	47
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VAKTMESTER OG RENHOLD

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 4 har pr dd. Avtale før renholdstjenester med Østlandske eiendomstjenester as. Eierseksjonssameiet 4 har en avtale med Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 6 om gressklipping i bakgården. Fredensborgveien 6 tar ansvaret ujevne år og Fredensborgveien 4, tar ansvar jevne år.

Vi er i dialog med Fredensborgveien 6 om hvordan vi ska gjøre med snømåking fremover.

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles hos styret for egen regning.

UTLEIE OG SALG

Leietakere må skriftlig godkjenne sameiets vedtekter.

Styret skal underrettes skriftlig ved salg eller fremleie.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 19.05.26 Side 2 av 2



Eierseksjonssameiet Fredensborgveien	Vår ref.:	733/7	Fødselsdato eier:	07.12.1961
FREDENSBORGVEIEN 4 A	Type:	Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier:	24.06.1962
0177 OSLO	Eiere:	Sjur Helstad, Trude Lise Løkken		
Organisasjonsnr: 914 814 014				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KABEL-TV OG BREDBÅND

Laget har en kollektiv avtale om bredbånd og kabel-tv med Telia.

FORSIKRING

Eiendommen til Eierseksjonssameiet Fredensborgveien er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 91719781.

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

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

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

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

OM EIENDOMMEN

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 914814014. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 18 boligenheter og ingen andre enheter.

Annen informasjon:

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 4, OSLO**

Vedtatt i sameiermøte
den 28. juni 2015
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31.

**§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo og består av 16 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 208 bnr 202, Fredensborgveien 4 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

**§ 3
FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken i henhold til oppdelingsbegjæring, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Sameierbrøken for snr. 7 er større enn reelt areal fordi loftet er tillagt seksjonen som tilleggsareal. Boligprosjekt 1 AS eier snr.7 med tilhørende areal. For det tilfelle at eier skulle ønske å selge snr. 7, men beholde loftsarealet, vil Kjøper ikke ha

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 4, OSLO**

rettigheter til loftet, men betale felleskostnader iht. den teller som seksjonen ville hatt dersom loftet var ferdig utbygget på seksjoneringstidspunktet. Eier av loftet er forpliktet til å dekke de resterende felleskostnader inntil loftet seksjoneres som egen enhet.

Eier av loftet og eier av seksjon 7 vil i så tilfelle være forpliktet til å dekke felleskostnader iht. følgende brøk:

Snr. 7: 47/238

Loft: 191/238

Dersom loftsarealet ikke skulle være mulig å utnytte, kan arealet tilbakeføres sameiet som fellesareal, sameiet er forpliktet til å medvirke til reseksjonering. Eier av loftet har ikke ansvar for å dekke felleskostnader etter dette tidspunktet.

**§ 4
VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for 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.

Dog skal næringsseksjoner og samleseksjon bolig ikke belastes for kostnader som kun relaterer seg til drift av hhv. næringsseksjoner/samleseksjon bolig.

Dersom sameiet beslutter installasjon av heis, bygging av balkonger eller lignende som kun er relatert til samleseksjon for bolig, skal næringsseksjonene ikke belastes for denne merutgiften, ei heller vedlikeholdet.

I forbindelse med eventuell utbygging av loftet, skal ingen av kostnadene i forbindelse med en slik utbygging belastes næringsseksjonene.

**§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene

**§ 6
BRANNFORSKRIFTER**

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 4, OSLO**

Det påligger eier å sørge for at seksjonen er tilstrekkelig utstyrt og vedlikeholdt med hensyn til brannsikringsutstyr i h.h.t. de lover og forskrifter som gjelder.

**§7
REGISTRERING AV SAMEIERE
SALG - UMLEIE**

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier ett gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

**§ 8
STYRET**

Sameiet skal ha ett styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

**§ 9
STYRETS KOMPETANSE**

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. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av ett vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

**§ 10
OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for ett vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

VEDTEKTER FOR SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 4, OSLO

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøk. Nærværende paragraf kan ikke endres uten 100% tilslutning fra sameierne.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 12 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 4, OSLO**

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

**§ 13
SAKER SOM SKAL
BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**§ 14
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- e. samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- f. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 4, OSLO**

**§15
REVISJON OG REGNSKAP**

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

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn trefjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om bokføring av 19. november 2004 nr. 73.)

**§ 16
FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for ett lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Vedrørende gebyr til forretningsfører ved salg/overdragelse av seksjon, ref. §6 i vedtektene.

**§ 17
MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg. Hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**§ 18
FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 4, OSLO**

**§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

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

**§ 20
ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, dersom ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter.

**§ 21
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

**§22
UTBYGGING AV SNR. 7**

Snr. 7 er planlagt ombygget til leiligheter når dagens leieforhold opphører. Teller i brøken til snr. 7 hensyntar innvendig oppdeling. Sameierne plikter å samtykke til endring av formål fra næring til bolig ved reseksjonering av seksjonen. Loft tillagt snr 7 er også planlagt utbygget, sameierne plikter å medvirke til reseksjonering.

**§23
BAKGÅRDEN**

Bakgården er til felles bruk for Fredensborgveien 4 og 6. Det er ikke adgang til å endre dette, oppføre gjerde i tomtegrense, etc. Gjensidig bruksrett vil bli tinglyst som en servitutt på eiendommene. Plassering og bruk av søppelbeholdere er felles for begge eiendommer. Kostnader skal fordeles med 50% på hvert gårds og bruksnummer. Vedlikeholdskostnader knyttet til fellesarealet i bakgård, herunder også portrommet, fordeles på eiendommene med 50 % på hver.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 4, OSLO**

Eiendommen 208/202//6 har eksklusiv bruksdel til fellesareal foran seksjonen, jf. vedlagte utomhusplan.

**§24
FORHOLDET TIL LOV OM
EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Oslo den 28. juni 2015.

Husordensregler for Sameiet Fredensborgveien 4

Vedtatt 2015

Innhold:

1. Formål
2. Gjennomgående regler
3. Regler angående sikkerhet
4. Regler angående støy
5. Regler angående dyrehold
6. Regler angående fellesområder
7. Regler angående bruk av leiligheten
8. Regler angående bruk av kjeller og kjellerboder
9. Regler angående avfallshåndtering
10. Brudd på Husordensreglene

1. Formål

- 1.1. Husordensreglene skal bidra til et godt bomiljø for alle.
- 1.2. Husordensreglene skal bidra til trygg forvaltning av seksjonseiernes felles verdier.
- 1.3. Husordensreglene skal bidra til å forhindre og løse de konflikter som kan oppstå når mennesker i ulike livssituasjoner bor tett innpå hverandre.
- 1.4. Husordensreglene skal bidra til at reaksjonene ved regelbrudd er forutsigelige og rimelige for alle parter.
- 1.5. Husordensreglene er konsentrert om de vanligste problemene i sameier, og erstatter ikke behovet for å vise alminnelig hensyn.

2. Gjennomgående regler

- 2.1. Alle seksjonseiere er forpliktet til å følge alminnelige norske lover og regler, brannforskrifter og regler for sikkerhet og miljø.
- 2.2. Alle seksjonseiere er forpliktet til å bidra til forsvarlig drift og vedlikehold av bygget, bakgården og tekniske innretninger.
- 2.3. Alle seksjonseiere har ansvaret for egen leilighet, og er ansvarlig for all bruk av leiligheten. Dette ansvaret omfatter leietagers bruk, uavhengig av hvordan et eventuelt utleieforhold er organisert. Ansvaret inkluderer også leverandører av varer og tjenester.
- 2.4. Alle seksjonseiere er ansvarlig for egen, leietagers og egne leverandørers bruk av fellesarealer og ferdsel til og fra leiligheten.
- 2.5. Seksjonseiere vil bli holdt ansvarlig for skader i tråd med vanlige erstatningsregler.

3. Regler angående sikkerhet

- 3.1. Alle seksjonseiere må bidra til å ivareta sikkerheten i bygget.

- 3.2. Alle seksjonseiere og deres leietagere, gjester og leverandører er ansvarlige for å sørge for at porten, ytterdørene og kjellerdørene lukkes og låses hver gang noen har gått ut eller inn. Port, ytterdører og kjellerdører skal ikke forlates ulåst.
- 3.3. Alle seksjonseiere må påse at de ikke slipper inn uvedkommende ved ferdsel gjennom porten, ytterdørene eller kjellerdørene. Ansvarer omfatter også den enkelte seksjonseiers leietagere, gjester og leverandører.
- 3.4. Alle seksjonseiere er ansvarlige for at de bare benytter porttelefonen til å slippe inn personer de kjenner og kan gå god for.
- 3.5. Seksjonseiere som mister nøkler har plikt til å melde fra til styret umiddelbart. Ansvarer omfatter også den enkelte seksjonseiers leietagere, gjester og leverandører.
- 3.6. Seksjonseiere som oppdager hærværk, innbrudd eller skader i fellesarealene, herunder porten, ytterdørene og kjellerdørene, skal melde fra til styrets e-postadresse. I akutte situasjoner, der det er helt nødvendig med rask utrykning, kan seksjonseiere kontakte sameiets vaktelskap. Seksjonseiere som kontakter vaktelskapet for private formål eller for å varsle om alminnelige feil og mangler, må dekke kostnadene ved utrykning.

4. Regler angående støy

4.1. Alminnelig støy:

- 4.1.1. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 08.00 hverdager og søndager, og mellom kl 24.00 og 08.00 fredager og lørdager. Med ro menes at alle naboer skal kunne sove med vinduet åpent uten å bli forstyrret av andres musikk, samtaler, bruk av verktøy, vaskemaskiner og lignende.
- 4.1.2. Med naboer menes alle som påvirkes av eventuell støy, ikke bare de nærmeste naboene. Dette innebærer blant annet at alle seksjonseiere som har vinduer ut mot gårdsrommet må regnes som naboer.
- 4.1.3. I perioden mellom kl 08.00 og 23.00 hverdager og søndager, og mellom 24.00 og 08.00 fredag og lørdag, aksepteres vanlige huslyder og moderate festlyder. Se for øvrig 4.2 og 4.3.

4.2. Oppussing og vedlikehold

- 4.2.1. Oppussing og vedlikehold som innebærer støy fra verktøy, er kun tillatt i tidsrommet 08.00 til 20.00 vanlige hverdager, 08.00 til 18.00 fredager, og 10.00 til 18.00 lørdager og søndager.

4.3. Fester

- 4.3.1. Ved fester som innebærer mer enn moderate festlyder, skal det settes opp et godt synlig nabovarsel senest tre dager før festen avholdes. Nabovarsler skal inneholde tydelig informasjon om i hvilken leilighet festen arrangeres, navn på den som holder festen og mobilnummer hvor vedkommende kan kontaktes.
- 4.3.2. Utsendelse av nabovarsel innebærer ikke at seksjonseiere får dispensasjon for reglene i punkt 4.1. Alminnelig støy

5. Regler angående dyrehold

- 5.1. Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at dyrene ikke er til ulempe for naboer. Dyreeiere skal ta hensyn til naboer i sameiet.
- 5.2. Lufting av kjæledyr i gårdsrommet er ikke tillatt.
- 5.3. Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene umiddelbart.
- 5.4. Dyreeiere skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.
- 5.5. Mating av fugler på svalgangene eller i gårdsrommet er ikke tillatt

6. Regler angående fellesområder

- 6.1. Alle seksjonseiere har rett til å bruke fellesarealene, og alle fellesarealer skal til enhver tid være fritt tilgjengelige for alle seksjonseiere.
- 6.2. Alle seksjonseiere har ansvar for å bidra til at fellesarealene holdes ryddige. Sameiet har dugnad hver vår og høst.
- 6.3. Det skal ikke settes ting i gangene eller på svalgangene som kan hindre fremkommeligheten for utrykningspersonell, funksjonshemmede eller leverandører av tjenester eller varer til sameiet eller seksjonseiere.
- 6.4. Fellesområdene skal ikke brukes til private formål eller oppbevaring.
 - 6.4.1. Barnevogner må oppbevares i egen leilighet.
 - 6.4.2. Sykler skal plasseres i sykkelstativet i bakgården.
 - 6.4.3. Mopeder, scootere og motorsykler skal parkeres i gaten.
 - 6.4.4. Det er ikke tillatt å tørke tøy i fellesarealene.
 - 6.4.5. Området rundt inngangsdøren til den enkelte leilighet regnes som fellesområde. Det er ikke tillatt å sette ut lykter, skostativ, planter eller lignende. Det er ikke tillatt å henge opp private bilder og lignende.
 - 6.4.6. Det er ikke tillatt å sette søppelposer eller annet søppel utenfor egen leilighet, i oppgangene for øvrig eller på svalgangene.
- 6.5. Røyking og bruk av bart lys er ikke tillatt innendørs i fellesområdene.
- 6.6. Det er ikke tillatt å legge igjen søppel, sigarettneiper, snusposer, reklame eller annet som forsopler fellesområdene.
- 6.7. Montering av markise eller andre permanente innretninger krever godkjennelse fra styret. Søknad sendes styrets e-postadresse.
- 6.8. All plassering av gjenstander på utsiden av rekkverket på svalgangene eller de franske balkongene er forbudt. Forbudet gjelder både midlertidig og permanent plassering.
- 6.9. Bruk av privat grill er ikke tillatt i fellesområdene, verken utendørs eller innendørs. Alle seksjonseiere og deres leietagere har rett til å benytte felles grill i gårdsrommet. Brukerne må selv rengjøre og rydde snarest mulig.
- 6.10. Risting og banking av tepper og lignende skal ikke foregå ut av vinduer, over rekkverket på svalgangene, eller over rekkverket på de franske balkongene.

7. Regler angående bruk av leiligheten

- 7.1. Oppussing av leiligheter skal skje i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Ved oppussing av bad/våtrom og endringer av VVS-anlegg og/eller elektriske installasjoner, skal det kun brukes autorisert leverandør.

- 7.2. Næringsvirksomhet som innebærer støy, lukt, kundetrafikk eller annen belastning er ikke tillatt. Eiere som ønsker å drive annen næringsvirksomhet enn det som kan drives fra et enkelt hjemmekontor, må eventuelt søke styret.
- 7.3. Bruk av leiligheten som skader andres leiligheter og/eller fellesarealene, medfører erstatningsansvar.

8. Regler angående bruk av kjeller og boder

- 8.1. Boden skal være låst selv om den ikke er i bruk. Det er eiers ansvar å forsikringsmelde og å utbedre eventuelle skader på egen bod.
- 8.2. Det er ikke lov å oppbevare potensielt farlige gjenstander i boden, herunder brannfarlige og eksplosive materialer.
- 8.3. Det er ikke lov å drive næringsvirksomhet i eller utenfor egen bod.
- 8.4. I boden må det ikke oppbevares mat, søppel eller annen materiale som tiltrekker seg skadedyr.
- 8.5. Det er ikke tillatt å tørke tøy i kjellerbodene, eller i kjelleren for øvrig.

9. Regler angående avfallshåndtering

- 9.1. Avfallsskuret skal kun brukes til husholdningsavfall. Papp og papir legges i egne kasser. Det er ikke tillatt å sette igjen brukte gjenstander, glass, metall og lignende. Den enkelte seksjonseier må selv fjerne denne type avfall. Se <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/> for informasjon.
- 9.2. Søppel må fordeles slik at ingen av søppeldunkene blir så fulle at de ikke kan lukkes. Søppel må ikke plasseres utenfor søppeldunkene, da blir det ikke fjernet av renovasjonsetaten.
- 9.3. Det er ikke tillatt å kaste flytende væsker eller lignende søppel oppi søppeldunkene. Dette skal håndteres på annen og egnet måte.

10. Brudd på Husordensreglene

- 10.1. Seksjonseiere kan rapportere brudd på Husordensreglene til styret. Leietagere rapporterer brudd til utleier, som eventuelt sender klagen videre til styret.
- 10.2. Klager skal alltid sendes skriftlig til styrets e-postadresse. Klageren har rett til å være anonym overfor den som har brutt Husordensreglene, men må oppgi navn til styret.
- 10.3. Alle klager følges opp overfor seksjonseier, også når klagen gjelder leietageres oppførsel, jf punkt 2.3 og 2.4.
- 10.4. Første gangs brudd på Husordensreglene fører til en muntlig advarsel fra styret, samt registrering av regelbruddet på eier og seksjonsnummer. Annen gangs brudd på Husordensreglene fører til skriftlig advarsel. Tredje og fjerde gangs brudd på Husordensreglene følges opp i henhold til den til enhver tid gjeldende Lov om Eierseksjoner. Alle advarsler rettes til eier av leiligheten, jf punkt 10.3.
- 10.5. Ved brudd på Husordensreglene må eier av leiligheten betale for eventuelle utbedrings- og/eller utrykningskostnader.

- 10.5.1. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at et eller flere styremedlemmer må rykke ut, faktureres en timepris tilsvarende den til enhver tid gjeldende sats for vaktmestertjenester. Timeprisen gjelder for hver påbegynt time, og for hvert styremedlem. Innkømte beløp overføres til sameiets bufferfond.
- 10.5.2. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at vekter, vaktmester eller leverandører av driftstjenester må rykke ut, må eier betale alle kostnader.
- 10.5.3. Ved brudd på Husordensreglene som innebærer kostnader ved utbedring eller bortkjøring, må eier betale alle kostnader.

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 11.06.2025, kl. 15:00

Sted: Digital

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til fredensborgvn4@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien mandag 09.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 316 687 056 096 0

Passord: w9jf9Zj6

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

Husk:

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

Årsmøte i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

Mandag 11.06.2025, kl. 15:00
Digital

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Det er budsjettet med kr. 30 000,- i styrehonorar.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 30 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Styret prøver at holde kostnader nede slik at vi slipper høye felleskostnader i sameiet.

Sameiet har et samarbeid med Fredensborgveien 6 der vi deler skjøtsel av bakgården.

I 2025 har sameiet ansvar for gressklipping i bakgården. Det er behov for gressklipping 4-6 ganger i sesongen og styret ønsker at seksjonseierne kan dele på dette ansvaret.

Styret ønsker innspill fra Årsmøte om sameiet skal fortsette med samme avtale med Telia? (tv & Internett)

Styret vurderer å se på mulighetene for å bygge balkonger ut mot bakgården.

Styret ser etter nye medlemmer og oppfordrer seksjonseierne til å stille opp.

5. Forslag

Ingen innkomne forslag.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Alf Julian J Luchmun

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Trude Lise Løkken

Sjur Helstad

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Geir Verket

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 07.04.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

Styreleder, Alf Julian J Luchmun

Styremedlem, Trude Lise Løkken

Styremedlem, Sjur Helstad

Varamedlem, Geir Verket

ÅRSMELDING 2024



Årsmelding 2024 for Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Alf Julian J Luchmun
Styremedlem, Trude Lise Løkken
Styremedlem, Sjur Helstad
Varamedlem, Geir Verket

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på fredensborgvn4@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 914814014. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 18 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 4 har pr dd. Avtale før renholdstjenester med Østlandske eiendomstjenester as.

Eierseksjonssameiet 4 har en avtale med Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 6 om gressklipping & snømåking i bakgården.

Fredensborgveien 6 tar ansvaret for gressklipping jevne år og Fredensborgveien 4, tar ansvar ujevne år.

Fredensborgveien 6 tar ansvaret for snømåking ujevne år og Fredensborgveien 4, tar ansvar jevne år.

Bredbånd, kabel-tv

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 4 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles hos styret for egen regning.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Eierseksjonssameiet Fredensborgveien er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 91719781.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2021:

2024: Nødvendig vedlikehold av fasade.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 2 møter og behandlet 10 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

07.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

ÅRSREGNSKAP 2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	566 432	610 505	539 552	539 552
Sum		566 432	610 505	539 552	539 552
Sum					
Sum		566 432	610 505	539 552	539 552
Forretningsførsel og revisjon	2	53 869	50 948	53 000	49 000
Lønn og honorar	3	34 230	34 230	34 230	34 230
Vedlikehold	4	118 828	33 181	115 000	62 000
Eksterne tjenester	5	30 993	38 919	47 000	38 500
Kabel-tv og bredbånd		111 298	105 916	111 500	90 000
Forsikring		103 768	86 646	93 500	108 000
Kommunale avgifter		110 657	93 172	110 000	130 000
Brensel og strøm		38 494	40 391	40 000	41 000
Andre driftsutgifter	6	9 057	8 427	10 000	2 000
Sum		611 194	491 829	614 230	554 730
Driftsresultat før individuell innbetaling		-44 762	118 677	-74 678	-15 178
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-44 762	118 677	-74 678	-15 178
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	10 145	7 526	0	0
Rentekostnad	8	0	150	0	0
Andre finansposter	9	-8 109	-7 760	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		18 254	15 136	0	0
Årsresultat	10	-26 508	133 813	-74 678	-15 178
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	10	-26 508	133 813	-74 678	-15 178

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	11	87 234	79 708
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		245 608	291 333
Sum omløpsmidler		332 842	371 042
SUM EIENDELER		332 842	371 042

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		288 893	155 080
Årets resultat	10	-26 508	133 813
Sum egenkapital		262 385	288 893
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 214	6 102
Leverandørgjeld		61 265	70 880
Annen kortsiktig gjeld		3 978	5 166
Sum kortsiktig gjeld		70 457	82 148
Sum gjeld		70 457	82 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		332 842	371 042

Oslo 31.12.24

Styret i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

Sted: _____, dato: _____

Alf Julian J Luchmun
Styreleder

Sjur Helstad
Styremedlem

Trude Lise Løkken
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	539 544	539 544	539 552	539 552
3690 Andre inntekter	26 888	70 961	0	0
Sum	566 432	610 505	539 552	539 552

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	41 898	41 280	43 000	44 000
Annen regnskapsførsel	11 971	9 668	10 000	5 000
Sum	53 869	50 948	53 000	49 000

Sameiet har ingen revisor og heller ingen revisjonskostnader.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgjeveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
Sum	34 230	34 230	34 230	34 230

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023-2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	65 375	19 337	105 000	50 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	39 798	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	13 655	13 844	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	10 000	12 000
Sum	118 828	33 181	115 000	62 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	0	0	7 000	2 500
6360 Renhold	18 864	18 000	20 000	20 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	12 129	20 919	20 000	16 000
Sum	30 993	38 919	47 000	38 500

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	180	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	993	1 276	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	349	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 716	3 093	0	0
7772 Andre gebyrer	5 000	239	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	200	10 000	2 000
Sum	9 057	8 427	10 000	2 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	9 992	7 526	0	0
8059 Andre renteinntekter	153	0	0	0
Sum	10 145	7 526	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8159 Andre rentekostnader	0	150	0	0
Sum	0	150	0	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-8 109	-7 760	0	0
Sum	-8 109	-7 760	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	288 893	155 080
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-26 508	133 813
B. Årets endring i disponible midler	-26 508	133 813
C. Disponible midler 31.12	262 385	288 893

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	58 686	51 884
1749 Forskuddsbetalte kostnader	28 548	27 824
Sum	87 234	79 708

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Fredensborgveien.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

Styreleder	Alf Julian J Luchmun (sign.)	22.05.2025
Styremedlem	Trude Lise Løkken (sign.)	22.05.2025
Styremedlem	Sjur Helstad (sign.)	21.05.2025

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien onsdag 11.06.2025 kl. 15:00 - Digital .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Afshan Shahzad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 3 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 3 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Afshan Shahzad (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Trude Lise Løkken valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2025**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er budsjettert med kr. 30 000,- i styrehonorar.

Vedtak:

Styret honoreres med kr. 30 000,-

4. Orientering**4.1 Orientering fra styret om**

Styret prøver at holde kostnader nede slik at vi slipper høye felleskostnader i sameiet.

Sameiet har et samarbeid med Fredensborgveien 6 der vi deler skjøtsel av bakgården.

I 2025 har sameiet ansvar for gressklipping i bakgården. Det er behov for gressklipping 4-6 ganger i sesongen og styret ønsker at seksjonseierne kan dele på dette ansvaret.

Styret ønsker innspill fra Årsmøte om sameiet skal fortsette med samme avtale med Telia? (tv & Internett)

Styret vurderer å se på mulighetene for å bygge balkonger ut mot bakgården.

Styret ser etter nye medlemmer og oppfordrer seksjonseierne til å stille opp.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:

Ingenting behandlet.

6. Valg av tillitsvalgte**6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode:

Alf Julian J Luchmun

Vedtak:

Alf Julian J Luchmun ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Trude Lise Løkken
Sjur Helstad

Vedtak:

Trude Lise Løkken og Sjur Helstad ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Geir Verket

Vedtak:

Inger Sigfridsson ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.15.16.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Alf Julian J Luchmun
Styremedlem, Trude Lise Løkken
Styremedlem, Sjur Helstad

Protokoll for Eierseksjonssameiet Fredensborgveien

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	23.06.2025
Protokollvitne	Trude Lise Løkken (sign.)	23.06.2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 19.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158157/ 86533194

Adresse: Fredensborgveien 4

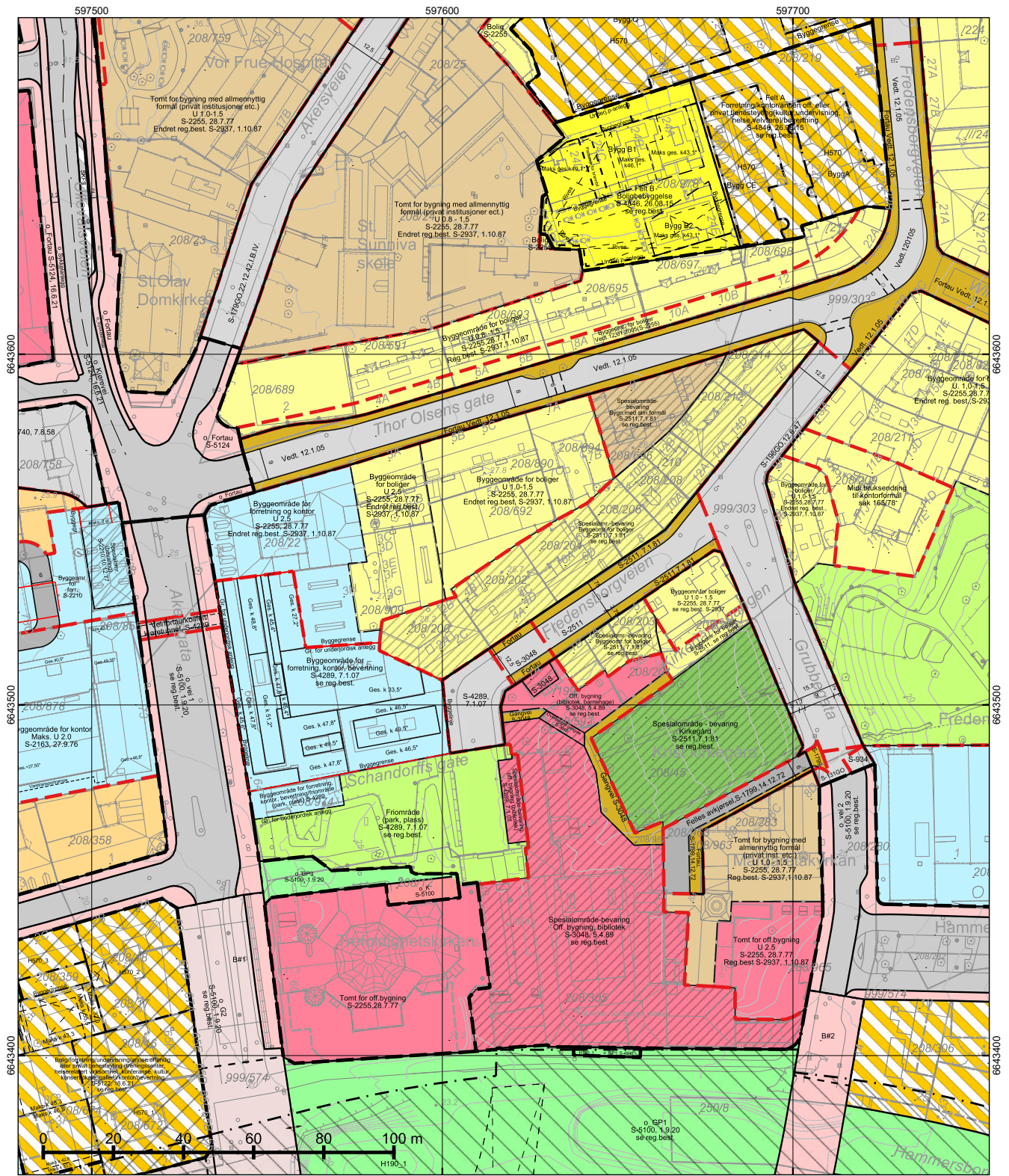
Gnr/Bnr: 208/202

Deres ref.:

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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 19.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158157/ 86533194

Adresse: Fredensborgveien 4

Gnr/Bnr: 208/202

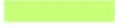







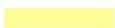





































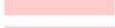




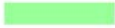










Deres ref.:

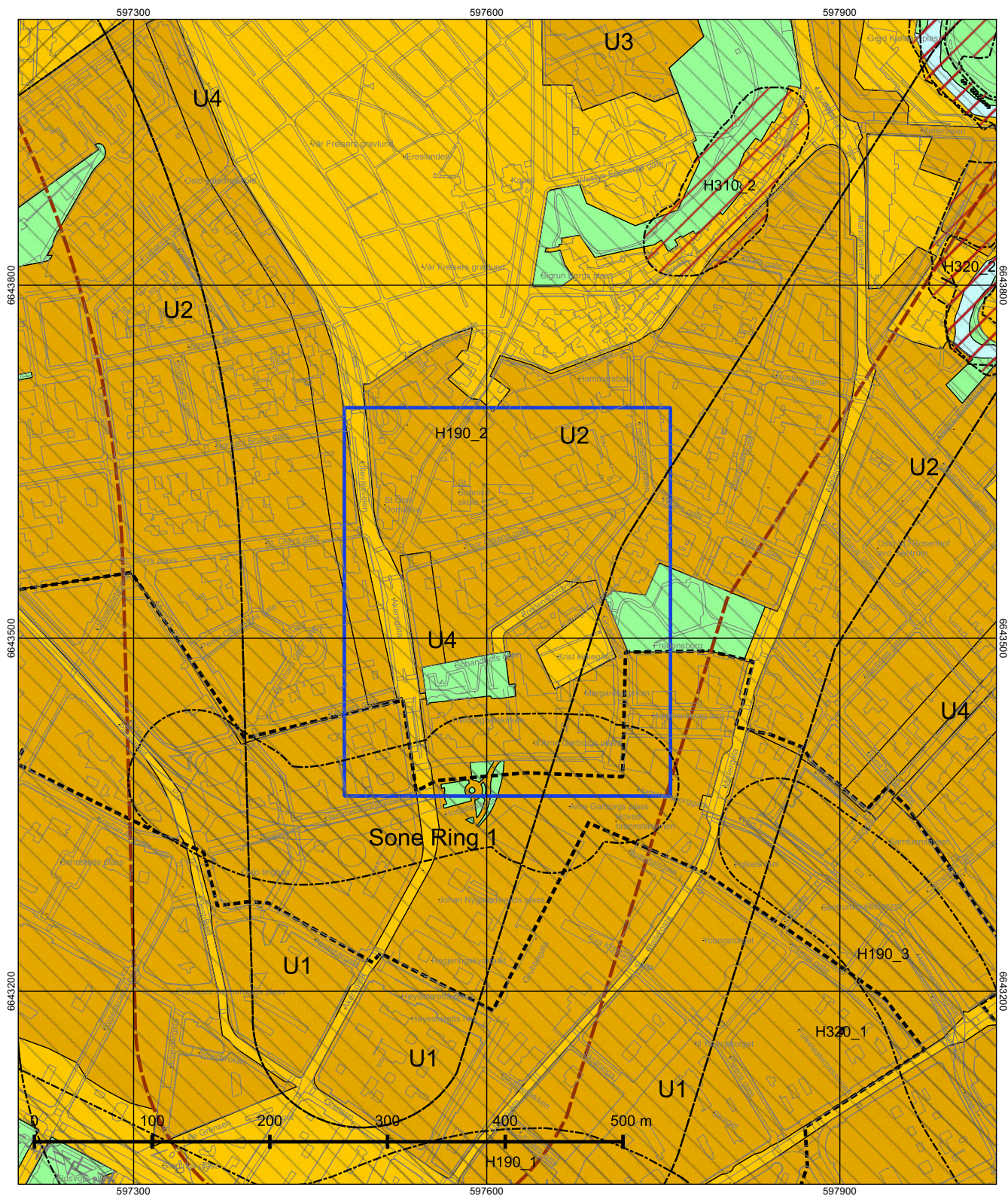
Kommentar:

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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	65 - Spesialområde privat vei		71 - Felles parkering
	70 - Felles avkjørsel		312 - Fortau
	74 - Felles gårdsplass		325 - Veigrunn i tunnel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formålgrensning
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	121 - Forretning og kontor		936 - Regulert fotgjengerovergang
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrens
	140 - Bolig/forr./kontor		Formålgrens
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrens (gammel lov)
	163 - Kirke m.tilh.anlegg		Plangrens (ny lov)
	170 - Privat institusjon		RpRegulertHøyde
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Grens for bebyggelse
	312 - Fortau		Byggegrens
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Underjordisk anlegg
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrens
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1110 - Boligbebyggelse		Regulert senterlinje
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting		Avkjørsel
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	666 - Spesialområde bevaring allmenntilg		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrens		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrens		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrens		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrens		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 158157/86533194
 Deres ref.:

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

Nabolagsprofil

Fredensborgveien 4A - Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 494 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Keyzers gate Linje 37	2 min 0.2 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	6 min 0.5 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Edvard Munch videregående skole	4 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

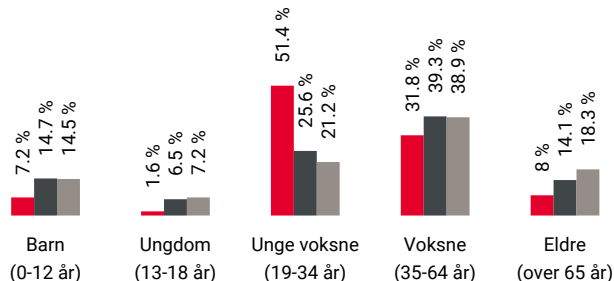
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb...	4 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Hausmannsgate barnehage (0-6 år) 122 barn	7 min 0.6 km
Fryd barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare


Rema 1000 Fredensborgveien PostNord	4 min 0.3 km
Joker Møllergata Søndagsåpent	5 min 0.4 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

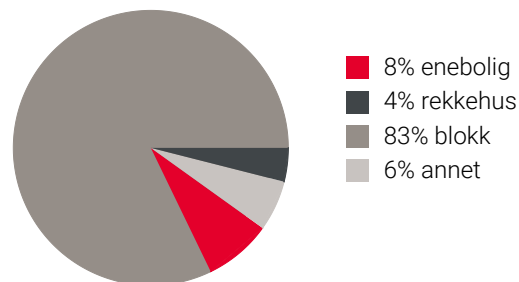
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Kristparken ballbane 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Sentrum squash, helsestud. og 3 min 
Squash 0.2 km
-  SiO Athletica Centrum 2 min 
-  SATS Akersgata 5 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.»

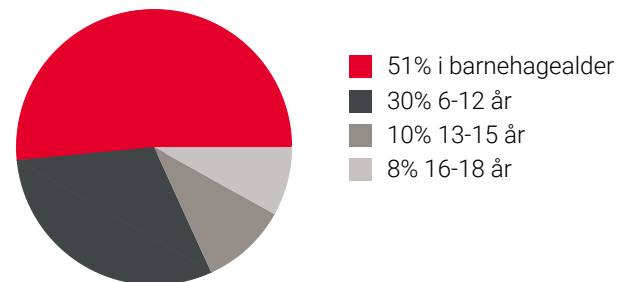
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Eger Karl Johan 8 min 
-  Balder Apotek 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

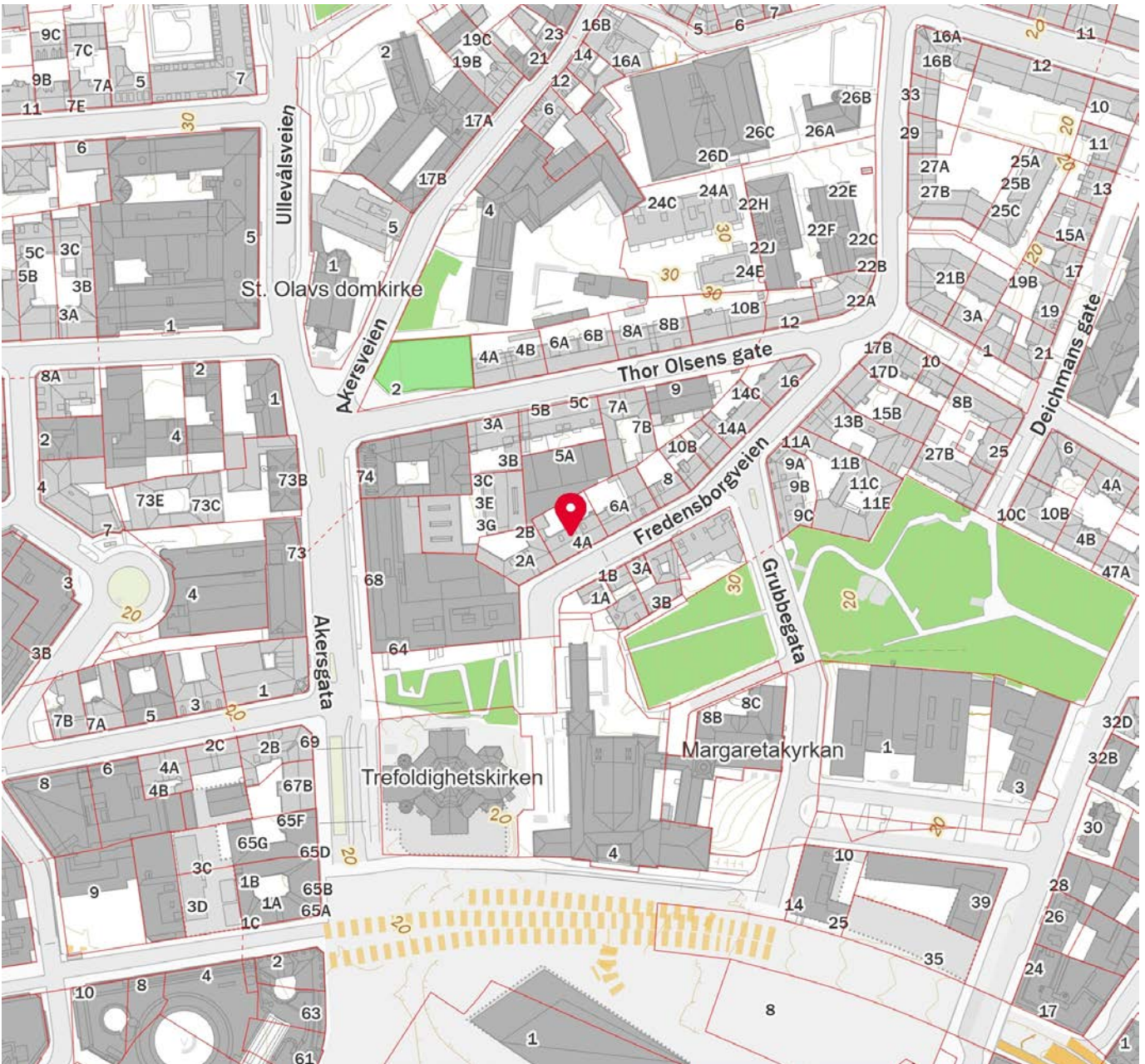
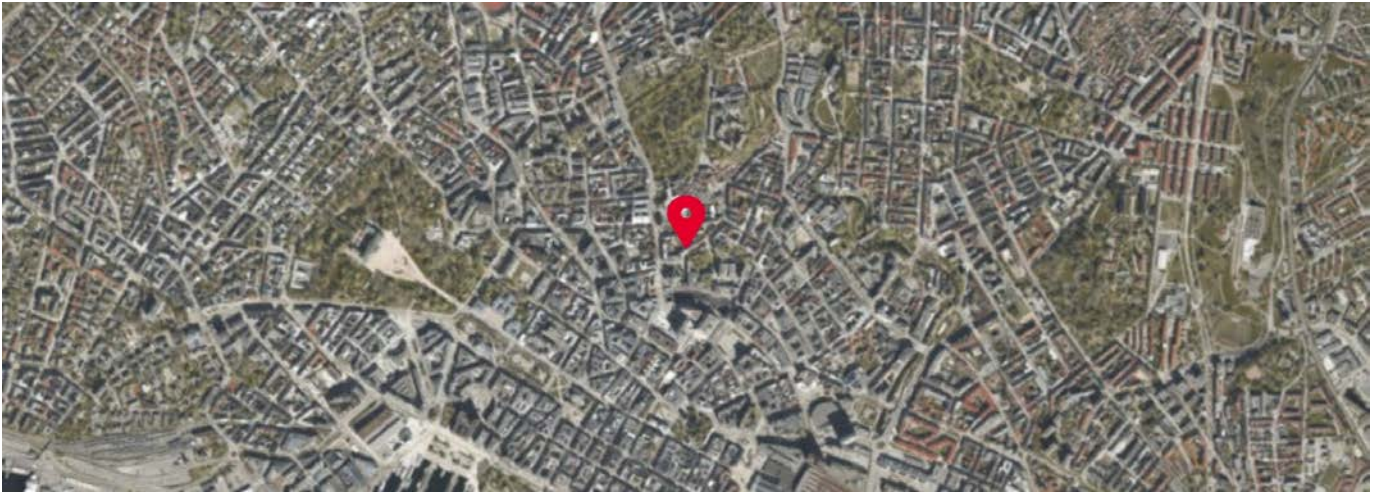


0% 61%

-  Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fredensborgveien 4A
0177 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri PetersenTelefon: 906 93 484
E-post: heidi.siri.petersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre