

SALGSOPPGAVE

Fredensborgveien 39A

Verditakst kr 5.800.000



Advokat
Fredrik Sollie
MNA

Adresse:
Nydalsveien 15
0484 Oslo
Org nr. 981744225MVA

Telefon: 22 60 24 00
fs@advokatenes.no
www.advokatenes.no

SALGSOPPGAVE
Fredensborgveien 39A, 0177 Oslo
GNR. 208 BNR. 235 SNR. 20 i Oslo

Betegnelse:

Sameiet Fredensborgveien 39, seksjon 20 i Oslo.

Eierbrøk 365/10000

Type bolig:

Leilighet i bygård.

Beskrivelse av boligen og beliggenhet:

2-roms eierseksjon i populært og etablert boligområde på Fredensborg med nærhet til både sentrum og grønne parker. Området har et rikt tilbud av kafeer, restauranter, dagligvareforretninger og offentlig kommunikasjon, med kort gangavstand til buss. Fredensborgveien har blandet bebyggelse av eldre bygårder og nyere leilighetsbygg. Eiendommen har en attraktiv, urban beliggenhet med god tilgjengelighet. Jevnlig vedlikeholdt bygård med hyggelige fellesområder i bakgård.

Overflater er pent pusset opp i løpet av de siste 5 år, og det er lite slitasje. Noe gjenstående arbeider etter utført oppussing. Bad er rehabilitert / nybygget av Bademiljø Expertene AS i 2020. Selskapet er senere gått konkurs. Megler har dokumentasjon i form av kontrakt, bilder tatt under utførelsen, og overtagelsesprotokoll. Kontakt megler for innsyn i disse.

Inneholder: 4. etasje: Entré, bad, stue / kjøkken, soverom

Kjeller: Bod

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Planløsningen er endret i forhold til fremvist tegning ved at opprinnelig soverom er tillagt stue og deler av opprinnelig stue er fradelt og tatt i bruk som soverom.

Boligen er uten kjøkkeninnredning. Kjøper må selv kjøpe og montere kjøkkeninnredning for egen regning.

Hjemmelshaver:

Preben Nenseth Olsen

Tilstandsrapport og takst:

Utført av: BNAnalyse AS

Befaringsdato: 13.04.2026, rapportdato: 13.04.2026

Takst og tilstandsrapport følger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i disse dokumentene.

Tinglyste forpliktelser i eiendommen:

Følgende servitutter er påheftet eiendommen:

Heftelser i eiendomsrett:

1891/954226-1/105 20.08.1891 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 235

1893/993030-1/105 07.09.1893 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 235

1982/502879-53/105 12.03.1982 **ERKLÆRING/AVTALE**
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Sameiet har lovbestemt pant til dekning av utestående beløp for inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Sameiet:

Sameiet består av 33 seksjoner. Bare fysiske personer kan være seksjonseiere i sameiet.

Boligen:

- 55 kvm internt bruksareal (BRA-i)
- 4 kvm eksternt bruksareal (BRA-e)
- 59 kvm totalt bruksareal (BRA)

Arealangivelsen er hentet fra tilstandsrapport. I tilstandsrapporten er det opplyst at arealet i boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Parkering:

Gateparkering. Beboerparkering i området iht kommunens til enhver tid gjeldende regler og priser.

Etasje:

4. etasje

Tomt:

Grunnareal 574 kvm, i henhold til kommunal arealbekreftelse. Eiet tomt.

Byggeår og byggemåte:

Byggeår: 1893

Byggemåte: Yttervegger i mur- / teglkonstruksjon, utvendig pusset og malt. Etasjeskillere utført som trebjelkelag. Taket har skrå takkonstruksjon med bærende konstruksjoner i tre.

Utleie og salg:

Boligen har ikke utleiedel, men kan leies ut i sin helhet. Det stilles krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Megler er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Megler har ikke mottatt dokumentasjon på at radonmåling er utført, eller at radonsperre er montert.

Standard og tilstandsgrad (TG):

Se nærmere om tilstandsgrad (TG) i tilstandsrapporten.

Tilstandsgrad 2 (TG2): Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

Tilstandsgrad 3 (TG3): 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.

Forhold ved boligen som takstmannen har gitt TG3 eller TG2:

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver). Merknad: Vinduene var ikke rengjort til befaringen. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke når glassene ikke er rengjorte. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • **TG2: Det er oppdaget at noen vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.**

Tiltak

- Tiltak:

- • **TG2: Noe vedlikehold/utbedringer må forventes**

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe gjennstående arbeider etter utført oppusding. Stedvis er det noe knirk i gulvet.

Tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes arbeider for å ferdigstille overflater. Kostnad vil variere ut i fra valget løsninger, materiale etc. Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes utbedring/utskifting for å få TG0/1.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 25mm over hele rommet og ca. 25mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Våtrom

4. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er manglende dokumentasjon på korrekt utført membran og uklart om rørgjennomføringene er korrekt utført.

Tiltak

- Tiltak:

- Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

4. Etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Begrenset ventilasjon/luftgjennomstrømning er påvist under dør.

Tiltak

- Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. større luftespalte ved dør e.l.

4. Etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert. Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking, skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes ved manglende hulltaking.

Kjøkken

4. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG3

Kjøkkeninnredning er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjøkkeninnredning er ikke montert.

Tiltak

- Tiltak:

- Kjøkkeninnredning må monteres

Kostnadsestimert : 100 000 - 200 000

4. Etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG3

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler kjøkkeninnredning og avtrekksvifte

Tiltak

- Tiltak:

- Avtrekksvifte må monteres sammen med montering av kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimert : 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner

Avløpsrør, TG2

Ukjent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er kun provisorisk tettet avløpsrør på kjøkken.

Tiltak

- Tiltak:
- Det er nødvendig at en fagperson blander avløpsrør.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Ventilasjon, TG2

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad. Ellers lufting med åpning av dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler ventilasjonsventil på soverommet.

Tiltak

- Tiltak:
- Ventilasjonsventil må monteres.

Varmtvannstank, TG2

Bereder plassert over himling, kun besiktiget gjennom luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke tilgjengelig for befaring.

Tiltak

- Tiltak:

- Bereder må undersøkes nærmere når den gjøres tilgjengelig.

Oppvarming:

Elektrisk oppvarming

Energimerking:

G, rød

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. De private stikkledningene er sameiets ansvar og risiko.

Takst/pris:

- Salgsverdi: kr. 5.800.000
- Prisantydning: kr. 5.800.000

- And. Fellesgjeld pr 26.03.2026: kr. 30.380
- And. fellesformue pr 31.12.2025 kr. 47.000

Utover kjøpesummen betaler kjøper:

- Dokumentavgift (2,5% av kjøpesum) kr 145.000
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 545
- Tinglysningsgebyr av hvert pantdokument kr 545

Det tas forbehold om reguleringer av offentlige avgifter og gebyrer.

Totalpris ved salg til prisantydning inkl. Andel fellesgjeld, gebyrer, avgifter og øvrige kostnader pr. 26.03.2026:

- Kjøpesum kr. 5.800.000
- Dokumentavgift kr. 145.000
- Andel fellesgjeld kr. 30.380
- Tinglysningsgebyr skjøte kr. 545
- Gebyr for tinglysing pr. pantdokument kr. 545
- Samlet: Kr. 5.976.470
-

I regnestykket over er det lagt til grunn tinglysing av ett pantdokument.

Fellesutgifter:

Totale fellesutgifter pr. måned pr. 26.03.2026 kr. 5.122, herav:

- Felleskostnader kr 4.427
- Avdrag felleslån kr 258
- Renter felleslån kr 167
- Fibernet kr 270

Fellesutgiftene dekker blant annet leilighetens andel av kommunale avgifter, bygningsforsikring, og drift.

Eiendomsskatt 2026:

Kr. 0

Satsen for eiendomsskatt blir årlig fastsatt av kommunale myndigheter. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

Lån:

Sameiet har ifølge forretningsførers brev av 26.03.2026, jfr bilag, rentebærende lån som følger:

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Lånummer: 16367792268, DNB ASA Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 26.03.2026: 6.45% pa. Antall terminer til innfrielse: 31 Saldo per 26.03.2026: 832 342 Andel av saldo: 30 380 Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.09.2033) Flytende rente Vedlikehold og rehabilitering. Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Sikringsordning:

Nei

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld:

Ikke mulig.

Formuesverdi 2024:

- Formuesverdi som primærbolig 2024 kr 1.316.250
- Formuesverdi som sekundærbolig 2024 kr 5.264.999

Ligningsposter 2025:

- Andel inntekter kr 2.053
- Andel utgifter kr 2.273
- Andel fellesgjeld: kr 30.544
- Andel fellesformue kr 47.000

Regulering:

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser, se bilag.

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig / bebyggelse og anlegg.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest er en attest fra bygningsmyndighetene som bekrefter at søknadspålyktige tiltak er ferdige, og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene. Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger «ekspedisjonsdokument» av 22.09.1894. Dokumentet tilsvarer normalt dagens ferdigattest.

Sameiets dokumenter:

Vedtekter for sameiet, husordensregler, årsregnskap mv., se bilag.

Forretningsfører:

Forretningsfører er USBL, usbl@usbl.no.

Forsikring:

Bygningen er forsikret hos Gjensidige, polisnr. 55686327.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Besiktigelse:

Som annonsert på Finn.no.

Forkjøpsrett:

Ingen forkjøpsrett.

Godkjenning av ny eier:

Kjøp av seksjonen krever styregodkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Overtagelse:

Ca. 3 måneder etter avsluttet budgivning. **Mulighet for tidligere overtagelse. Kontakt megler.**

Særlige opplysninger:

Det er ikke innhentet opplysninger om eventuelle pålegg fra el-tilsyn eller brann- og feiervesen.

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har utført hulltaking mot rom under terreng, våtrom og liknende.

Konsesjon:

Seksjonen er ikke konsesjonspliktig.

Generelt om eierseksjoner:

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke/disponere selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere.

Begrensninger i adgang til å kjøpe eierseksjon:

Ingen kan eie flere enn to seksjoner i et eierseksjonssameie. Kun fysiske personer kan kjøpe seksjonen.

Tvangssalg:

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke for tvangssalg.

Salget av eiendommen er et tvangssalg, hvor retten har oppnevnt megler som medhjelper. Det vises til ”Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper”, samt til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11. Det vises spesielt til at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-41. Eventuelle mangler ved kjøpsobjektet gir ikke grunnlag for heving, men kjøper kan på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Etter loven skal ethvert bud som hovedregel stå ved makt i minst 6 – seks – uker fra det er avgitt. Se nærmere opplysninger i budskjema om hvor lenge budgiver er bundet av bud på denne eiendommen. Det vil ikke bli utstedt kjøpekontrakt ved kjøp av bolig på tvangssalg.

Tingretten kan når som helst oppheve sin beslutning om tvangssalg, og trekke tilbake oppdraget. Partene har én måneds ankefrist fra tingretten stadfester budet. Først når ankefristen er utløpt, og eventuell rett til å utøve forkjøpsrett er utløpt, vil det være klart om handelen kommer i stand.

Rengjøring og rydding av bolig. Nøkler og portåpnere:

Det vil ikke bli iverksatt rydding og rengjøring av boligen i forbindelse med kjøpers overtakelse. Kostnader/arbeid ved rydding og rengjøring bæres av kjøper. Det hender at megler ikke har tilgang til nøkler og portåpnere til boligen ved overtakelse. Omkostninger ved å fremskaffe nøkler og portåpnere i slike tilfeller må bæres av kjøper.

Budgivning/spesielle bestemmelser:

Bud inngis skriftlig på vedlagte budskjema til megler, jfr bilag, med angivelse av finansiering, egenkapital etc. Det tas forbehold om å kreve sikkerhet for budet, normalt 10 % av kjøpesummen. Bud må inngis uten forbehold.

Innbetaling av kjøpesummen:

Kjøpesummen skal innbetales til advokat Fredrik Sollie, konto nr. 1503.20.86834

Kjøpesummen skal betales innen tre måneder etter at megler har forelagt budet for rettighetshaverne og tingretten. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % i det mellomliggende tidsrom.

Hvitvasking:

Megler er i henhold til Lov om hvitvasking og terrorfinansiering forpliktet til kontrolltiltak ovenfor kunder. Megler skal bekrefte kundens identitet ved kontroll av fremvist, gyldig legitimasjon. Videre skal megler få bekreftet eventuelle reelle rettighetshaveres identitet, og innhente opplysninger om formålet ved kundeforholdet. Kjøpers innbetaling skal foretas samlet fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til selgers konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsregelverket, og denne mistanken ikke lar seg avkrefte, plikter megler å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. I enkelte tilfeller kan megler ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Forbehold om salgsoppgavens innhold:

Opplysninger i salgsoppgaven er utarbeidet av megler på bakgrunn av innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger.

Salgsoppgaven bygger på et begrenset informasjonsgrunnlag, nemlig meglers besiktigelse, gjennomgang av takst og tilstandsrapport., og informasjon fra eventuell forretningsfører og fra offentlige registre og databaser. Eier har ikke utarbeidet egenerklæring med informasjon om eiers kjennskap til eiendommen.

Oppfordring om befarings av eiendommen:

Interessenter oppfordres til å befare leiligheten og eiendommen for øvrig nøye og gjerne sammen med fagkyndig person.

Planskisse:

Vedlagt planskisse er ikke i målestokk, og beskrivelsen av rommene i skissen gir ikke uttrykk for hva rommet lovlig kan benyttes til.

Meglers godtgjørelse:

Godtgjørelse til megler fastsettes i samsvar med forskrift av 4.12.1992 om tvangssalg og dekkes av kjøpesummen i henhold til medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

Megler:





Advokat Fredrik Sollie, telefon 22 60 24 00, mobiltelefon 97 15 93 45, epost fs@advokatenes.no.

Oslo, 27. mai 2026

Bilag:

1. Tilstandsrapport med takst utarbeidet av BNAnalyse AS av 13.04.2026.
2. Brev med megleropplysninger fra forretningsfører av 26.03.2026.
3. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart
4. Elektronisk grunnboksutskrift av 26.03.2026 for seksjonen
5. Vedtekter
6. Husordensregler
7. Innkalling til og protokoll fra årsmøte den 11.05.2026 med styrets årsberetning for 2025 med regnskap, budsjett og revisorberetning
8. Energiattest
9. Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper
10. Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kap. 3
11. Budskjema

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Fredensborgveien 39 A, 0177 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 208, bnr. 235, snr. 20

Markedsverdi

5 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 15064-1211

Eiendomsverdi ref nr: AN3470

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen



BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen
Uavhengig Takstingeniør
tom@bnanalyse.no
920 34 476



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1893

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke kjent om leiligheten har pipe.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er ikke montert.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Boligen har mekanisk avtrekk fra soverom og bad.
Bereder plassert over himling, kun besiktiget gjennom luke.
El. skap med automatsikringer plassert i entre.
Leiligheten mangler brannslukningsutstyr og røykvarsler

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	59 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m ²
Totalpris	5 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

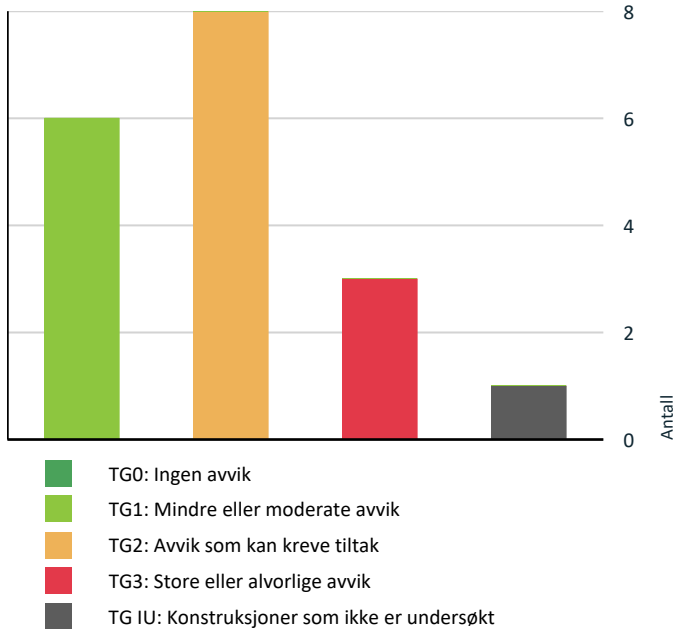
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Planløsningen er endret i forhold til fremvist tegning ved at opprinnelig soverom er tillagt stue og deler av opprinnelig stue er fradelt og tatt i bruk som soverom.

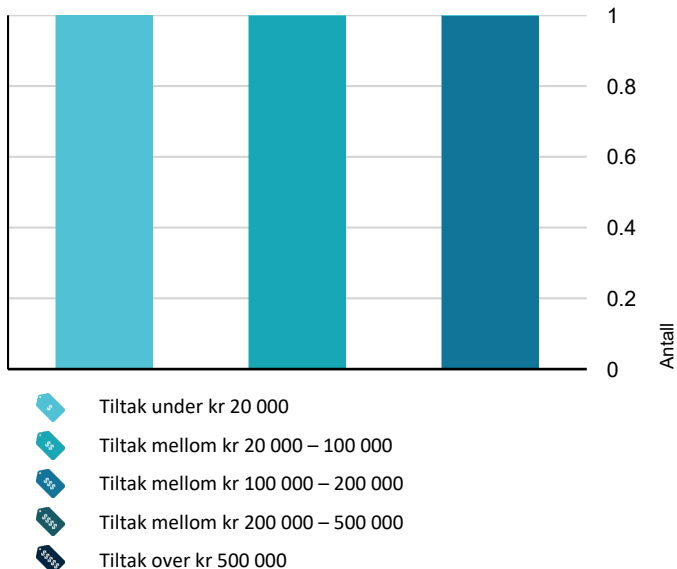
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder tvangssalg. Egenerklærings skjema er ikke fremlagt, og det foreligger begrenset informasjon om boligens bruk, vedlikeholdshistorikk, utførte arbeider, eventuelle skader eller tidligere reklamasjoner. Rapporten er derfor i hovedsak basert på visuelle observasjoner ved befarings samt tilgjengelig offentlig og annen fremlagt dokumentasjon.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller flytting av løsøre og fast inventar. Boligen er heller ikke nødvendigvis ryddet eller klargjort for befarings som forutsatt ved frivillig salg. Feil og mangler kan derfor forekomme uten at disse er avdekket, herunder forhold som kan være skjult bak innredning, overflater eller lagrede gjenstander.

Skjulte feil og mangler kan således ikke utelukkes. Installasjoner og tekniske anlegg er kun vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler, og det er ikke gjennomført særskilt funksjonstesting utover naturlig bruk og enkle kontroller på befaringsstidspunktet. Dersom deler av boligen, boder eller tekniske rom ikke har vært tilgjengelige ved befarings, er disse ikke kontrollert. Eventuell tildekking, manglende adkomst eller låste rom kan ha begrenset undersøkelsen.

Som følge av manglende eieropplysninger og begrenset dokumentasjon kan rapporten på enkelte punkter avvike fra det omfang som normalt forutsettes etter forskrift til avhendingsloven ved frivillig salg. Rapporten er utarbeidet for bruk ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdsloven og kan ikke uten videre benyttes ved frivillig salg eller ved salg uten medhjelper.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er ikke montert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det mangler kjøkkeninnredning og avtrekksvifte

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- TG2: Det er oppdaget at noen vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe gjennstående arbeider etter utført oppusding.
Stedvis er det noe knirk i gulvet.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er kun provisorisk tettet avløpsrør på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler ventilasjonsventil på soverommet.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ikke tilgjengelig for befarings.

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er manglende dokumentasjon på korrekt utført membran og uklart om rørgjennomføringene er korrekt utført.

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Begrenset ventilasjon/luftgjennomstrømning er påvist under dør.

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1893	Ekspedisjonsdokument

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Leiligheten har vært under modernisering, med nytt bad, nye overflater og flytting av kjøkken til stue.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Merknad: Vinduene var ikke rengjort til befaringen. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke når glassene ikke er rengjorte. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG2: Det er oppdaget at noen vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- TG2: Noe vedlikehold/utbedringer må forventes

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe gjennstående arbeider etter utført oppusding.
Stedvis er det noe knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes arbeider for å ferdigstille overflater. Kostnad vil variere ut i fra valget løsninger, materiale etc.
Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes utbedring/utskifting for å få TG0/1.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 25mm over hele rommet og ca. 25mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ikke kjent om leiligheten har pipe. Forskriften for tilstandsrapporter omfatter ikke tilstandsvurdering av innvendige pipeløp og ildsteder, og eventuell pipe er derfor ikke tilstandsvurdert. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for kontroll. Innhent siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn – behov for tiltak kan ikke utelukkes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2022

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Merknad: Det er ved stikk kontroll foretatt kontroll for bom-/hul lyd bak fliser, uten at dette er påvist. Det kan likevel ikke utelukkes at det kan forekomme lokale områder med hulrom som ikke er avdekket ved stikk kontrollen. Varmekabler i gulv var ikke i drift på befarings tidspunktet og ble derfor ikke funksjonstestet. Det anbefales å sette varmekablene i drift og kontrollere funksjon.

Tilstandsrapport

Årshall: 2020

Kilde: Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årshall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende dokumentasjon på korrekt utført membran og uklart om rørgjennomføringene er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årshall: 2020

Kilde: Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset ventilasjon/luftgjennomstrømning er påvist under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. større luftespalte ved dør e.l.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking, skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes ved manglende hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredning må monteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler kjøkkeninnredning og avtrekksvifte

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksvifte må monteres sammen med montering av kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Avløpsrør

Beskrivelse

Ukjent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun provisorisk tettet avløpsrør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nødvendig at en fagperson blander avløpsrør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad. Ellers lufting med åpning av dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ventilasjonsventil på soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsventil må monteres.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder plassert over himling, kun besiktiget gjennom luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tilgjengelig for befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Berder må undersøkes nærmere når den gjøres tilgjengelig.

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

Beskrivelse

El. skap med automatsikringer plassert i entre.

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?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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

Tilstandsrapport

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

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?

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 Det foreligger ikke dokumentasjon på at det elektriske anlegget er kontrollert av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det er heller ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen relevant dokumentasjon for utførte arbeider.

Manglende kontroll og dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan innebære økt risiko for varmgang, funksjonssvikt eller i verste fall brann. Uten fagkyndig kontroll kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte avvik.

Generell kommentar

Det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Eventuelle avvik som avdekkes ved kontroll bør utbedres av fagperson. Det bør samtidig innhentes tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider.

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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

59 m²/55 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Soverom,
Stue/kjøkken, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		5 800 000
Tillegg for andel fellesformue	+	47 000
Frdrag for andel felles gjeld	-	30 380
Konklusjon markedsverdi		5 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rosteds gate 4B ,0178 OSLO 50 m ² 1898 1 sov	29-01-2026	5 690 000	5 550 000	15 225	5 565 225	111 304
2 Westye Egebergs gate 2A ,0177 OSLO 56 m ² 1938 2 sov	12-01-2026	5 900 000	5 800 000	285 640	6 085 640	108 672
3 Iduns gate 5A ,0178 OSLO 52 m ² 1892 1 sov	17-06-2025	5 750 000	5 650 000		5 650 000	108 654
4 Iduns gate 2D ,0178 OSLO 58 m ² 1892 1 sov	24-02-2026	5 800 000	5 700 000	319 440	6 019 440	103 783
5 Fredensborgveien 27C ,0177 OSLO 56 m ² 1897 2 sov	30-08-2025	5 080 000	5 250 000	267 313	5 517 313	98 523
6 Westye Egebergs gate 4B ,0177 OSLO 56 m ² 1936 1 sov	15-03-2026	5 590 000	5 525 000	174 024	5 699 024	98 259
7 Westye Egebergs gate 3B ,0177 OSLO 59 m ² 1935 1 sov	20-10-2025	5 690 000	5 550 000	150 443	5 700 443	96 618
8 Rosteds gate 1A ,0178 OSLO 58 m ² 1890 2 sov	02-11-2025	5 700 000	5 500 000	18 419	5 518 419	95 145

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	61 464
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	61 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 020 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 050 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 800 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 3 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

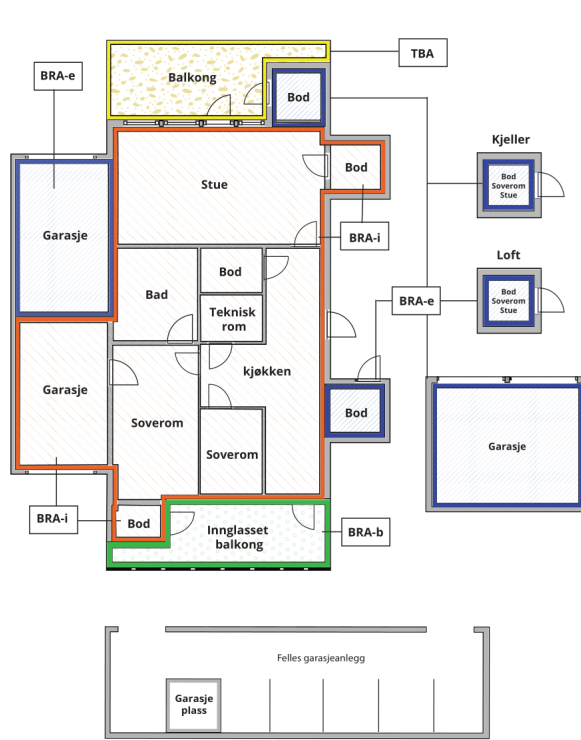
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	55			55	
Kjeller		4		4	
SUM	55	4			
SUM BRA	59				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis.

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

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen er endret i forhold til fremvist tegning ved at opprinnelig soverom er tillagt stue og deler av opprinnelig stue er fradelt og tatt i bruk som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført modernisering av bad. Det er opplyst at arbeidet er utført av håndverksfirma, men jeg har ikke mottatt dokumentasjon på dette.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	55	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Fredrik Sollie Advokat	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	235		20	574 m ²	Arealbekreftelse Oslo kommune	Eiet

Adresse

Fredensborgveien 39 A

Hjemmelshaver

Olsen Preben Nenseth

Boligselskap

Samaiet Fredensborgveien
39A

Eierandel

365 / 10000

Forretningsfører

USBL

Organisasjonsnr

989653431

Felles formue

Kr. 47 000 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 30 380 26.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger Fedensborg i et populært og etablert boligområde med nærhet til både sentrum og grønne parker. Området har et rikt tilbud av kafeer, restauranter, dagligvareforretninger og offentlig kommunikasjon, med kort gangavstand til buss. Fredensborgveien er en roligere gate med blandet bebyggelse av eldre bygårder og nyere leilighetsbygg, og eiendommen har derfor en attraktiv, urban beliggenhet med god tilgjengelighet.

Adkomstvei

Fra offentlig vei via fellesarealer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

S-2255

Saken gjelder

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

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

1977-07-28

Vedtatt/behandlet av

Miljøverndepartementet

Lovverk

BL 1965

S-179GO

Saken gjelder

Reguleringsplan. Indre bydeler IV og Grunerløkka (NB.Unntak)

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

1942-12-22

Vedtatt/behandlet av

Innenriksdepartementet

Lovverk

BL 1924

Om tomten

Tomten er felles eiet tomt for sameiet, og er opparbeidet med intern adkomst, kunstgress og sykkelparkering. Tomten er i hovedsak flat og har normalt gode solforhold etter beliggenheten. Det er adkomst til eiendommen via offentlig vei.

Tinglyste/andre forhold

Sameiet Fredensborgveien 39 består av 32 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 450 000

År

2012

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

55686327

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da dette er et tvangssalg er ikke egenerklæring besvart av eier	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	30.04.1976		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	02.03.1983		Gjennomgått		Nei
Arealbekreftelse	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		for 2025 og 2024	Gjennomgått		Nei
Ekspedisjonsdokument	22.09.1894	Det foreligger ikke ferdigattest. Det foreligger u attestert ekspedisjonsdokument. Normalt sett er ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken,	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AN3470>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 26.03.26 Side 1 av 2

Sameiet Fredensborgveien 39	Vår ref.: 2134/20	Fødselsdato eier: 12.07.1984
Fredensborgveien 39 A	Type: Boligsameie	
0177 OSLO	Eiere: Preben Nenseth Olsen	
Organisasjonsnr: 989 653 431	Seksjonsnr: 20	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	5 122	
Felleskostnader: Avdrag felleslån		258
Felleskostnader		4 427
Renter felleslån		167
Tilleggsytelser: Fibernett		270

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	30 380	Gjeld siste årsoppg.:	30 544
Klient ajourf. lån:	832 342,29	Klient gj. s. årsoppg.:	836 842

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367792268, DNB ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 26.03.2026: 832 342

Andel av saldo: 30 380

Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.09.2033)

Flytende rente

Vedlikehold og rehabilitering. Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kim Martinsen

Adresse: Pilestredet Park 12 A

Postnr/-sted: 0176 OSLO

Telefon: Mob.: 98204223

E-post: Martinsen333@me.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	47 000	Gjeld:	30 544	Andre inntekter:	2 053
		Utgifter:	2 273		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 20	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1982

Gårds/bruksnr: 208/235 - seksjon:20

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 583.7

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisen: 55686327

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2023	Første innflytting:	01.01.2023
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 2 av 2

Sameiet Fredensborgveien 39	Vår ref.: 2134/20	Fødselsdato eier: 12.07.1984
Fredensborgveien 39 A	Type: Boligsameie	
0177 OSLO	Eiere: Preben Nenseth Olsen	
Organisasjonsnr: 989 653 431		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

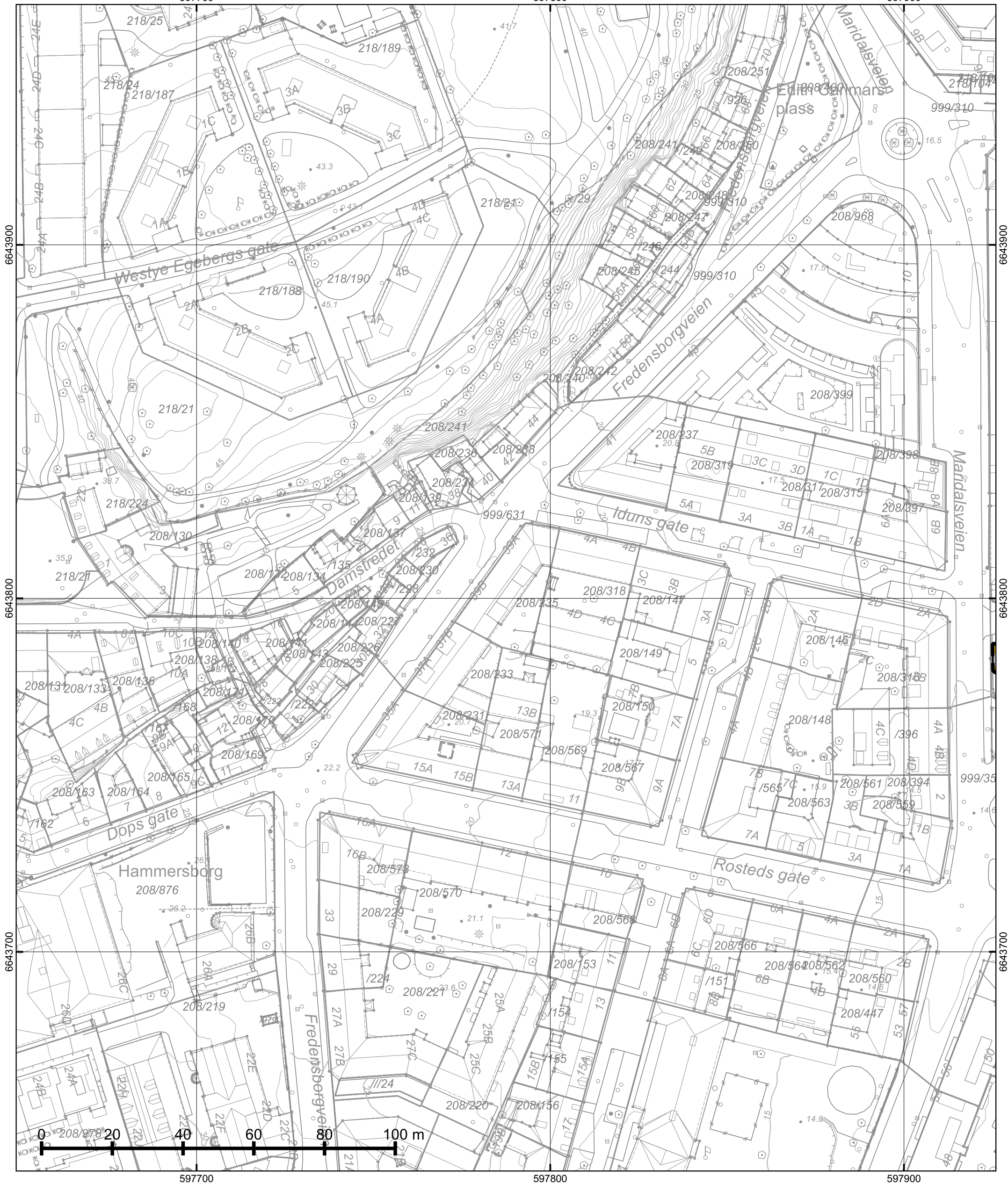
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk

Fasiliteter:

Usbl er ny regnskapsfører fra 01.07.23 og har først ordinær forretningsførsel fra 01.01.24.


Vi besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023 og mangler oversendt innkalling til årsmøte i 2023. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører annanicolaisen@mail.com

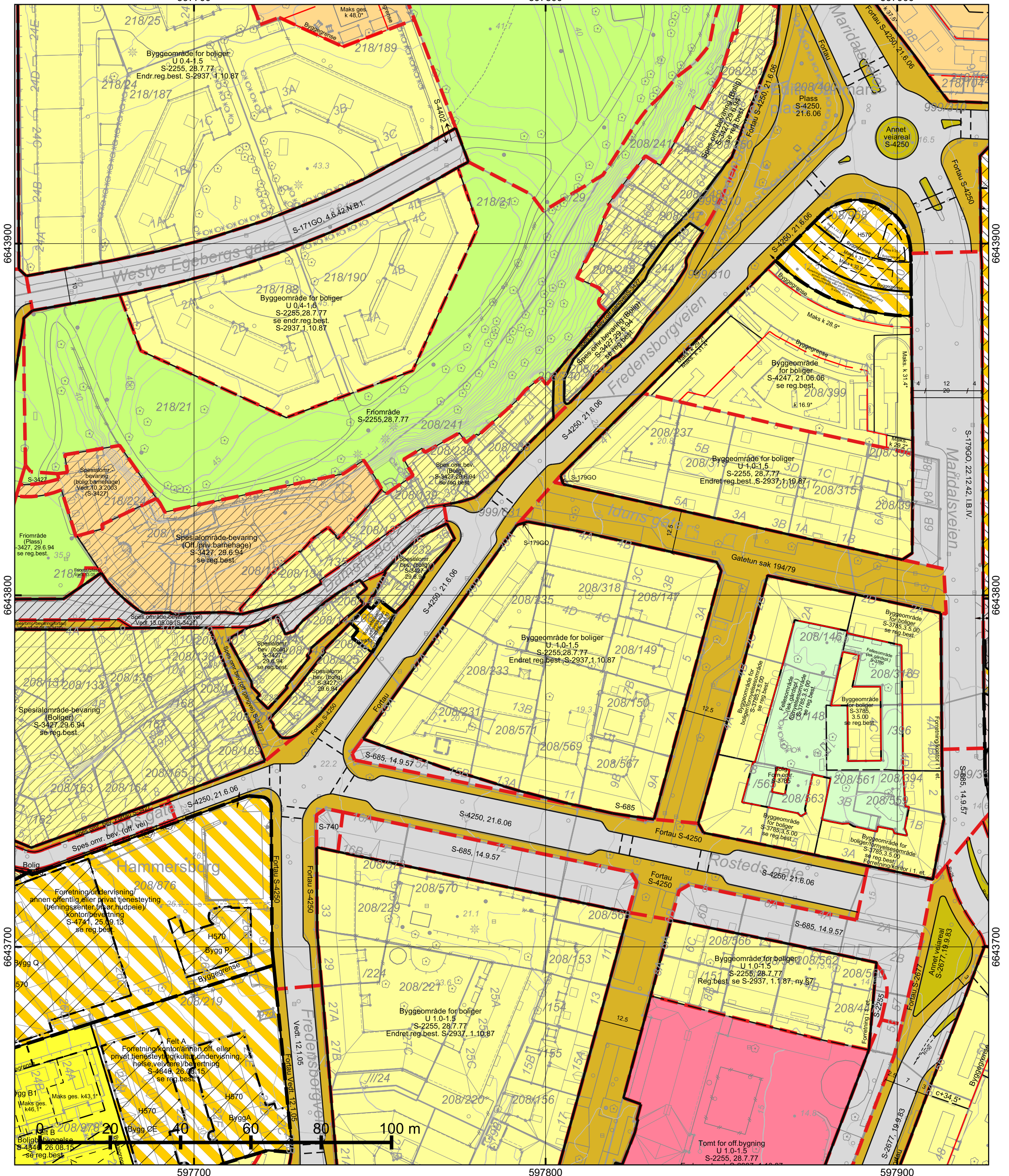
Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 26.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		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
	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 155210/ 86529461	Deres ref.:	
	Adresse: Fredensborgveien 39	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 208/235			

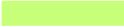

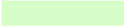


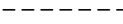





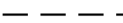

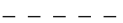















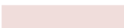
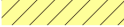



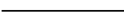
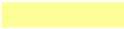
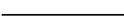












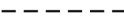



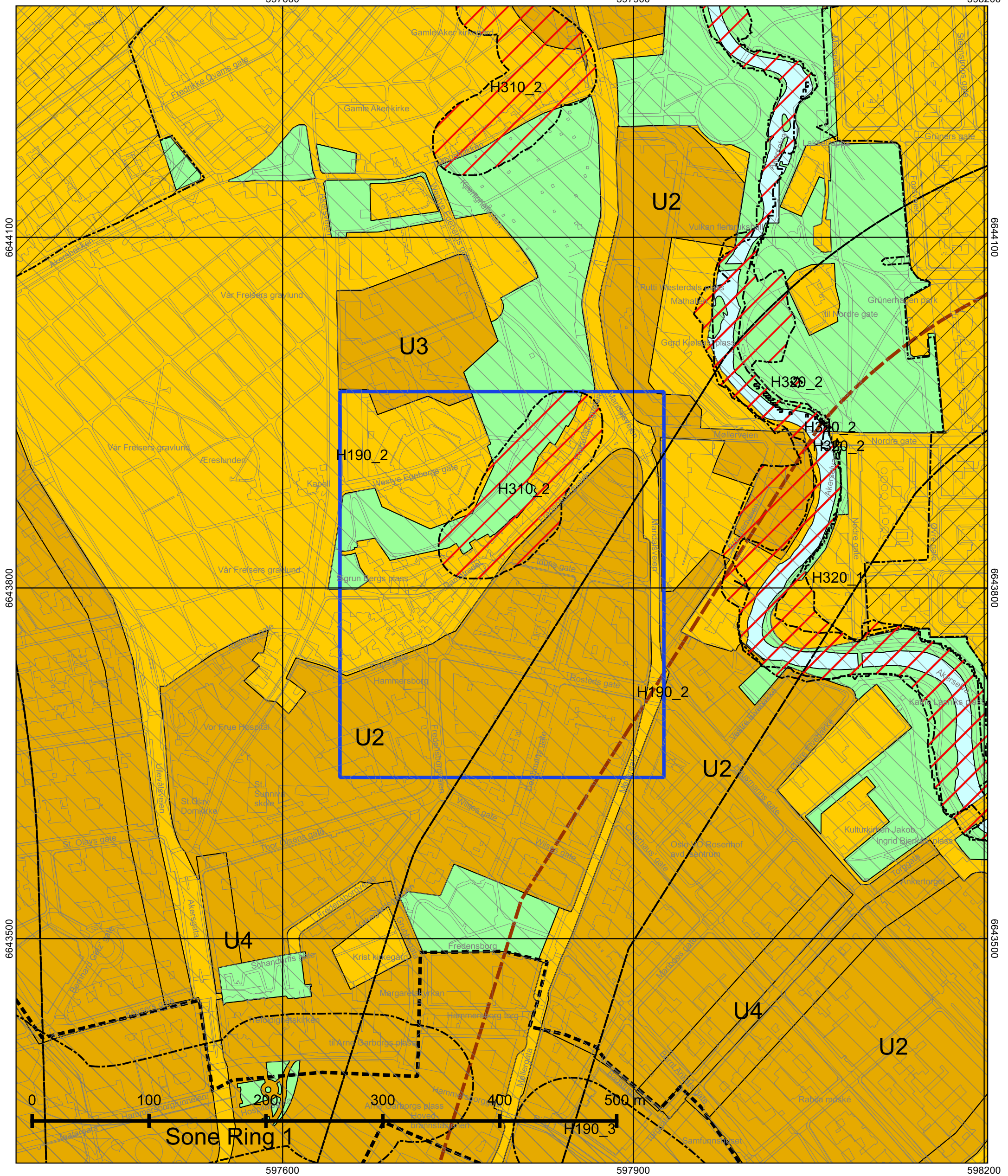
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo		Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Dato: 26.03.2026		– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1		
Bruker: FME		– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4		
Målestokk 1:1000		– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.		
Ekvidistanse 1m		– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32		PlottID/Best.nr: 155210/ 86529461	Deres ref.:	
Høydereferanser		Adresse: Fredensborgveien 39	Kommentar:	
- Reguleringsplan: Se reg.best.				
- Bakgrunnskart: NN2000				
Originalformat: A3		Gnr/Brnr: 208/235		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Plangrense (gammel lov)
	72 - Felles lekeareal		Plangrense (ny lov)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		RpRegulertHøyde
	140 - Bolig/forr./kontor		Grense for bebyggelse
	149 - Offentlig/allmennyttig		Byggegrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	311 - Annet veiareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	316 - Gatetun/gågate		Avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Innkjøring
	330 - Parkering/utfartsparkering		Utkjøring
	335 - Torg		Eksisterende tre som skal bevares
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2014 - Gatetun		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RbFornyelseOmråde		
	RbFornyelseGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



Oslo

Dato: 26.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155210/86529461

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



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 208, Bruksnummer 235, Seksjonsnummer 20 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 26.03.2026 kl. 12.41

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 26.03.2026 kl. 12.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/603449-1/200 24.07.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 450 000
Omsetningstype: Fritt salg
OLSEN PREBEN NENSETH
FØDT: 12.07.1984

Påtegning til hjemmel:

2025/611718-1/200 02.06.2025 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2012/603449-1/200
GJELDER: **OLSEN PREBEN NENSETH**
FØDT: 12.07.1984
TINGRETT: Oslo
SAKSNR: 25-005927TVA-TOSL/08

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1891/954226-1/105 20.08.1891 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 235

1893/993030-1/105 07.09.1893 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 235

1982/502879-53/105 12.03.1982 **ERKLÆRING/AVTALE**
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/610697-1/200 21.07.2014 ** DIVERSE PÅTEGNING
Avslag på krav om retting av grunnboken etter
tinglysningsloven § 18. 21.07.2014, EN.

2021/1398843-1/200 05.11.2021 **PANTEDOKUMENT**
14:11

Beløp: NOK 3 500 000
Pantlaster: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Pantlaster: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Pantlaster: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2032407-1/200 02.10.2024 ** ENDRING VED FUSJON
07:52

FRA: SPAREBANK 1 SØRØST NORGE
ORG.NR: 944 521 836
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2039523-1/200 03.10.2024 ** MASSETRANSPORT
07:51

FRA: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
FRA: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1982/502879-52/105 12.03.1982 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 365/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 27 SEKSJONER

2014/610697-1/200 21.07.2014 ** DIVERSE PÅTEGNING
Avslag på krav om retting av grunnboken etter
tinglysningsloven § 18. 21.07.2014, EN.

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som
tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte
prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

VEDTEKTER

Sameiet Fredensborgveien 39

§ 1 Navn, formål og forretningskontor

Sameiets navn er Sameiet Fredensborgveien 39.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 208, bnr 235 i Oslo.

Forretningskontor er i Oslo kommune.

§ 2 Seksjoner og ansvar

Sameiet består av 33 seksjoner i henhold til tinglyste seksjoneringsbegjæringer fra 1982, 1997 og 2006.

Den enkelte bruksenhetens avgrensning med hoveddel, formål og sameiebrøk fremgår av ovennevnte seksjoneringsbegjæringer. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesarealer.

Alle seksjoner med bodrett i sameiets kjeller har rett til bestemte boder på fellesareal så lenge seksjonen består.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for sameiets fellesforpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være seksjonseiere i sameiet. Likevel kan staten, fylkeskommunen og kommunen til sammen erverve inntil 10% av seksjonene, jf. Lov om eierseksjoner §24.

§ 3 Rettslig råderett

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annet vis, innenfor de begrensninger som er fastsatt i disse vedtekter. Ved avhending må erverver godkjennes av sameiet v/styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

De andre seksjonseierne har panterett på beste prioritet uten tinglysing i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Lov om eierseksjoner § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 4 Faktisk råderett

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler som fastsettes av styret og kunngjøres for seksjonseierne. Husordensreglene kan vedtas og endres av generalforsamlingen med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med formålet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre brukere unødig, eller urimelig hindres i bruken av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Skal det foretas bygningsmessige endringer i bruksenheten, eller i bruksenhetens tilliggende boder, må samtykke fra de øvrige seksjonseierne foreligge når arbeidet igangsettes. Dersom samtykke gis, kan særskilte vilkår fastsettes.

§ 5 Næringslokaler

Næringsseksjonen kan kun benyttes til kontor og tradisjonell varehandel. Kommunens lukningsvedtekter må overholdes.

Næringsseksjonen må ikke benyttes på en måte som nedsetter eiendommens omdømme, eller ved rystelser, støy, lukt eller lignende sjenere naboer eller brukere av de øvrige seksjonene.

§ 6 Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Størrelsen på innkrevde felleskostnader kan ikke endres uten etter forutgående årsmøte.

Hvis en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine betalingsforpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Lov om eierseksjoner § 38. Purring sendes fra regnskapsfører etter første måned. Etter tre måneders mislighold skal det sendes brev fra styret med varsel om tvangssalg. Etter seks måneder sendes nytt brev om tvangssalg, og tvangssalg iverksettes, hvis det ikke oppnås enighet med seksjonseier om annen løsning.

§ 7 Vedlikehold

Alt vedlikehold innenfor den enkelte bruksenhet, inklusiv innvendig vedlikehold av takterrasse og balkonger, herunder sluk og gulvbelegg, samt inngangsdør til den enkelte seksjon og eventuelle balkongdører påhviler den enkelte seksjonseier.

Sameiet har vedlikeholdsansvar for private boder på fellesareal (vegger og lås, unntatt innredning), forutsatt at de benyttes etter sitt formål.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, inklusiv den enkelte seksjons vinduer, verandadør, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Eier av seksjon 27 er pliktig til å bekoste eventuelt mervedlikehold av tak m.v. som følge av de bygningsmessige endringer utbygger har forestått ved innredning av seksjon 27 til boligformål, jf. Lov om eierseksjoner § 33.

Vedlikehold av portromskjelleren er sameiets ansvar. Portromskjelleren er lagerrom for sameiets felles vedlikeholdsmaterialer og driftsutstyr, og skal benyttes som sådan.

Enhver seksjonseier plikter å gi nødvendig adgang til sin seksjon ved fare for skader og utbedring av skader i andre seksjoner og/eller fellesareal.

§ 8 Vedlikeholdsfond

Den enkelte seksjonseier skal betale à konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. À konto beløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger, og andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9 Forsikring

1. Sameiets styre har plikt til å tegne forsikring for bygningsmassen.

2. Seksjonseier har ansvar for å dekke med egen hjemforsikring: sitt eget inventar, sanitærporselen, glass og løsøre, brannslokker, vinduer og dører, listverk, rør, ledninger og sikringsskap. Leilighetens inngangsdør betraktes som seksjonseiers ansvar. Gir hjemforsikring ikke dekning, kan sameiets forsikring benyttes. Egenandel belastes seksjonseieren.

3. Bygningsmessige skader som oppstår på fellesareal dekkes av sameiet eller sameiets forsikringsselskap.

a. Skyldes skaden uaktsomhet fra seksjonseier eller dennes husstand, skal seksjonseier dekke egenandelen og andre utlegg som direkte følge av skaden. Dette gjelder også ved ut/fremleie når skaden skyldes (frem)leietakeren. Det er sameiets styre som avgjør spørsmålet om uaktsomhet.

b. Skader som oppstår på privat bygningsmasse tilgrensende leilighetens boareal, kan dekkes av sameiets forsikringsselskap. Seksjonseieren dekker eventuell egenandel.

4. Seksjonseier har plikt til å gjøre alt vedkommende kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på sameiets forsikring. Dette inkluderer plikt til å kreve erstatning av annen forsikring, f.eks. eierskifteforsikring eller ansvarsforsikring, for utbedring av mangler og begrensning av skadeutvikling på bygningsmassen.

c. Ved erstatningskrav etter påståtte straffbare forhold, f.eks. innbrudd og tyveri, kreves det politianmeldelse.

5. Seksjonseier plikter å la alt arbeide i leiligheten som krever autorisasjon, for eksempel rørleggerarbeid, arbeider med det elektriske anlegget, bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonen, osv. bli utført av autoriserte firmaer med ansvarsforsikring. Forsikrings sertifikat skal innhentes før arbeidet igangsettes.

6. Sameiet plikter å oppfylle kravene i Brannforskriftene. Alle boenheter har minst en røykvarsler og et brannslukningsapparat ABE kl. 3 (6 kg). Den enkelte seksjonseier plikter å påse at utstyret er i funksjonsdyktig stand og at brannføleren/brannanlegget i seksjonen fungerer til alle tider. Dette gjelder også ved ut/fremleie.

7.a. Alle skadeutbetalinger overføres direkte til sameiets konto.

b. Alle egenandeler eller reparasjonsomkostninger som måtte bli påført sameiet som følge av at seksjonseier ikke har oppfylt kravene i vedtektene og/eller offentlige regler vil bli belastet seksjonseieren.

§10 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmene er ett år.

§ 11 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak når 2 styremedlemmer er til stede. Vedtaket treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter seksjonseierne utad ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Sameiets styre kan ikke uten forutgående årsmøte omdisponere eller endre bruk av sameiets fellesarealer.

§ 12 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes årlig innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal årsmøtet innkalles når revisor, eller minst to seksjonseiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal være skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel og angi de saker som vil bli behandlet.

Seksjonseierne som ikke selv bruker seksjonen må gi sameiets styre melding om hvilken adresse innkallingen skal sendes til.

§ 13 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

- 1 Konstituering
2. Årsrapport fra styret
3. Årsregnskapet
4. Valg av styre og revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

§ 14 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - a) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som er nevnt i Lov om eierseksjoner § 20, 2.ledd, 2. punktum,

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak om endring av sameiebrøken som nevnt ovenfor i 3. ledd bokstav f, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 15 Fastsettelse av flertall ved stemmegivning

Flertallet regnes etter antall seksjoner.

§ 16 Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

§17 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 Forhold til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65.

Vedtektene ble vedtatt av sameiets årsmøte 06.juni 2019

Husordensregler

SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 39



HOVEDREGEL: MAN SKAL IKKE PLAGE ANDRE, MAN SKAL VÆRE GREI OG SNILL, OG FOR ØVRIG KAN MAN GJØRE HVA MAN VIL

GJØR DEG KJENT MED BRANNINSTRUKSEN! Les branninstruksen som henger i korridorene, lær hvordan du bruker brannslukker, les bruksanvisning (nede i inngang A) om hvordan du tilbakestillter brannsentralen. Alle skal ha eget brannslukkeapparat (minst ABE kl.3), og minst en røykvarsler i seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for at utstyret er i funksjonsdyktig stand. Brannanleggets brannføler i seksjonen skal være permanent innkoblet og fungere til enhver tid. **Brudd på reglene utløser erstatningsansvar.**

HOLD RØMNINGSVEIENE ÅPNE! Trappeoppgangene, korridorene, inngangspartiene, kjelleren, bakgården – hele fellesområdet holdes fritt for private gjenstander og søppel. **Branndørene holdes lukket.** Syklene parkeres i sykkelstativ.



HJELP Å HOLDE GÅRDEN REN! kast sneiper og aske i askebeholderne, kast avfall (i plastposer) i søppelcontainerne: **blå pose til plast; grønn pose til organisk avfall;** restavfall i handleposer, innsiden ut. Papir kastes i papircontaineren. Glass/metall osv. tas til gjenbruksstasjonen. Må du lagre noe i fellesareal midlertidig, spør styret og merk gjenstanden med tid og leilighetsnr. **INGEN ANONYM LAGRING!**

INGEN MOBBING! Sameiet skal ha nulltoleranse for enhver form for mobbing. Begrepet mobbing skal tolkes vidt, og skal inkludere diskriminering, trakassering, krenkelses og voldelig atferd.

VASKERIET BENYTTES KUN TIL VASKING/TØR KING AV TØY! Fjern tøy fra vaskerommet straks det er ferdigvasket/tørket, ikke la dine tekstiler ligge i vaskeriet! Nøkkeltaket som gir tilgang til vaskeriet leies fra Sameiet.

TA GODT VARE PÅ NØKLER! Kjøp av systemnøkkel krever nøkkelrekvisisjon. Ved tap betales 1000 kr. + prisen for ny nøkkel. **HOLD PORTEN OG DØRENE LÅST!**

INGEN OPPSLAG I SAMEIETS FELLESAREAL! Plakater / beskjeder henges i utgangspunkt ikke opp i fellesområder, bortsett fra unntaksvis, med styrets tillatelse.

SAMEIER SKAL OPPGI LEIETAKERENS KONTAKTINFO TIL STYRET!

Styret har en lovpålagt plikt til å ha oversikt over hvem som bor i gården. Enhver sameier skal meddele leietakerens navn, mobilnummer og epost-adresse til styret.



ARBEIDER UTFØRES AV AUTORISERTE HÅNDVERKERE! Sameier skal la alt arbeide i leiligheten som krever autorisasjon, for eksempel rørleggerarbeide, arbeide med det elektriske anlegget, bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonen, osv. bli utført av fagkyndige, autoriserte håndverkere med ansvarsforsikring.

Forsikrings sertifikat skal innhentes før arbeidet igangsettes. Alle egenandeler eller reparasjonskostninger som måtte bli påført Sameiet som følge av at en sameier ikke har oppfylt kravene i offentlige og interne regler (husordensregler og vedtekter) vil bli belastet sameieren. **SEND STØY- og/eller STØV-VARSEL PÅ FORHÅND!**

RØYKFRI GÅRD! Alle fellesarealer i gården utgjør en røykfri sone, bortsett fra avmerket sted på grillplassen i bakgården. Det er forbudt å røyke i alle de andre fellesområder i gården. Brudd på denne regelen utgjør vesentlig mislighold.

BALKONG! Det skal tas hensyn til andre beboere ved bruk av balkong. Enhver form for plagsom og/eller støyende atferd er forbudt, inkl. å bruke grill på balkongen. Balkong skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander ut over vanlige utemøbler og tørkestativ. Installasjoner som markise og parabol er ikke tillatt. Vedlikeholdsplikten påhviler seksjonseieren iht eierseksjonsloven §32.

VÆR VARSOM, UNNGÅ SKADER! Seksjonseieren har plikt til å gjøre alt en kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på Sameiets forsikring. Sameier har ansvaret for å dekke sitt eget inventar, sanitærporselen, glass og løsøre med hjemforsikring. Leilighetens inngangsdør er sameiers ansvar. Komfyr skal være brannsikret. Sluk renses to ganger årlig. Rør stokes frem til felles rør. **Det er forbudt å oppbevare gass og andre farlige stoffer i boden.**

SAMEIETS FORSIKRING KONTAKTES KUN VIA STYRET! Alle påståtte skader skal meldes til styret umiddelbart. Skyldes skaden uaktsomhet fra sameier eller dens husstand har Sameiet rett til å kreve egenandelen og andre utlegg som direkte følge av skaden dekket av sameier. Dette gjelder også ved ut/fremleie når skaden skyldes (frem)leietakeren. Det er Sameiets styre som avgjør spørsmålet om uaktsomhet. Ved erstatningskrav etter påståtte straffbare forhold, f.eks. innbrudd og tyveri, kreves det politianmeldelse av forholdet.

NAVNESKILT! Vaktmesteren setter navneskilt på navnetavla og postkasser. Kontakt styret for å bestille nye navneskilt. **INGEN KLISTRELAPPER PÅ POSTKASSENE!**

KJØRETØY! Sykler skal stå i oppstallingen. Beboere kan mot betaling av et depositum få bruksrett til en personlig sykkellift med lås, merket med leilighetsnummer. Sykkelen skal være i aktiv bruk. Motorkjøretøy skal parkeres utenfor gården. Kjøretøy parkert i strid med husordensreglene vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

BARNEVOGN! Barnas vognhage kan benyttes av beboere og gjester til parkering av barnevogn som er i daglig bruk.

NATTERO I GÅRDEN MELLOM 23.00 OG 06.00! Fra kl.22.00 dempes all støy, og etter kl.23.00 skal det være stille i hele gården, inklusiv bakgården, til 06.00 neste dag. Vaskeriet brukes ikke mellom 23.00 og 06.30. **FØR FEST: SEND NABOVARSEL!**

VIS ENGASJEMENT! Ta kontakt med en i styret hvis du har ideer, spørsmål, kritikk, forslag, planer eller lyst til å delta i styrets arbeid. Konstruktive bidrag ønskes alltid velkommen! **LES BESKJEDER PÅ STYRETS OPPSLAGSTAVLE!**



21.JUNI 2022

TAKK FOR AT DU ER MED PÅ Å GJØRE
FREDENSBORGVEIEN 39

TIL ET GODT STED Å BO FOR ALLE !!!



INNKALLING 2026

Sameiet Fredensborgveien 39

Mandag 11.05.2026 kl. 18:00

Arbeidersamfunnets Plass 1, Usbl kontor

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Fredensborgveien 39

Møtet finner sted mandag 11.05.2026 kl. 18:00 - Arbeidersamfunnets Plass 1, Usbl kontor

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Sameiet Fredensborgveien 39 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring - styresammensetning

5.2 Søppel og hensatte ting i fellesarealer/kjeller

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 45.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring - styresammensetning

§10 i vedtektene foreslås endret til en mer fleksibel bestemmelse:

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer inkludert styreleder, pluss eventuelt inntil 2 varamedlemmer.

Flertallskrav: 2/3

Forslag til vedtak: Ny formulering vedtas

5.2 Sjøppel og hensatte ting i fellesarealer/kjeller

Hei, jeg ønsker at det blir mer system på opprydding og fjerning av hensatte ting i kjeller/ fellesarealer.

Mvh Anne Ellingsberg

Forslag til vedtak: Det bør ryddes og kastes søppel/hensatte ting fra kjelleren.

Styrets innstilling: I utgangspunktet skal ikke gjenstander hensettes eller oppbevares i fellesarealer, hverken i kjeller eller ellers i sameiet. Styret har ikke uten videre rett til å kaste andres eiendeler, og vet sjelden hvem gjenstandene tilhører. Styret oppfordrer alle beboere til å forholde seg til at eiendeler oppbevares i egen leilighet eller bod. Åpenbart avfall kan jo selvfølgelig kastes, men det er kostbart for sameiet å få kjørt det bort.

Det foreslås at vi tar en felles opprydding på dugnad. Styret vil

også bemerke at det var oppbevart tyvegods i en bod, og at noe av det som står i kjelleren nå kommer derfra. Styret setter også pris på å få beskjed dersom det observeres at ting blir satt i kjelleren i forbindelse med flytting.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kim Martinsen, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Bård Haraldset, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Morten Stubberud, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Thomas Lekang, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

På valg:

Styreleder, Kim Martinsen, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg:

Styremedlem, Bård Haraldset, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Morten Stubberud, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Thomas Lekang, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	927 500	513 999
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	430 145	485 789
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-77 851	-72 288
B. Endring arbeidskapital	352 295	413 501
C. Arbeidskapital	1 279 795	927 500
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 530 470	1 163 615
Kortsiktig gjeld	-250 676	-236 115
C Arbeidskapital	1 279 795	927 500

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Fredensborgveien 39

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 707 682	1 724 662	1 712 448	1 707 010
Sum leieinntekt		1 707 682	1 724 662	1 712 448	1 707 010
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 594	47 808	12 000	0
Sum annen inntekt		1 594	47 808	12 000	0
Sum inntekt		1 709 276	1 772 470	1 724 448	1 707 010
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	75 921	86 372	72 795	80 368
Styrehonorar	3	25 000	45 000	45 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		33 476	36 368	50 000	40 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	201 122	153 687	164 000	214 000
Kommunale avgifter/renovasjon		273 700	256 320	290 500	312 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 226	6 540	6 500	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	3 789	7 840	7 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	171 099	193 278	275 000	157 000
Revisjonshonorar		6 509	29 016	15 000	7 000
Forretningsførerhonorar		89 770	86 400	89 770	94 000
Andre honorar	8	57 232	77 359	50 000	64 000
Kontorkostnad		10 530	6 799	2 500	8 000
TV/bredbånd		130 020	99 660	105 000	151 000
Forsikringer		172 803	160 365	185 000	195 000
Andre kostnader	9	14 956	19 369	9 000	14 000
Sum kostnad		1 273 154	1 264 372	1 367 065	1 378 368
Driftsresultat		436 122	508 097	357 383	328 642
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		56 308	47 248	0	0
Rentekostnad		62 285	69 557	63 468	53 646
Netto finansposter		5 977	22 309	63 468	53 646
Årsresultat		430 145	485 789	293 915	274 996
Overført sameiekapital		430 145	485 789	0	0
SUM OVERFØRINGER		430 145	485 789	0	0

Balanse 2025 Sameiet Fredensborgveien 39

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		104 435	54 642
Andre kortsiktige fordringer		7 913	46 103
Forskuddsbetalte kostnader		192 238	170 593
Innestående konsernkonto og bank		1 225 885	892 277
Sum omløpsmidler		1 530 470	1 163 615
SUM EIENDELER		1 530 470	1 163 615

Balanse 2025 Sameiet Fredensborgveien 39

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		447 452	17 307
Sum opptjent egenkapital		447 452	17 307
Sum egenkapital	10	447 452	17 307
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	832 342	910 193
Sum langsiktig gjeld		832 342	910 193
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 926	24 048
Leverandørgjeld		211 558	194 572
Skyldig off. myndigheter		4 324	4 322
Påløpne renter		306	358
Annen kortsiktig gjeld		10 563	12 815
Sum kortsiktig gjeld		250 676	236 115
Sum gjeld		1 083 018	1 146 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 530 470	1 163 615

Sted: _____

Dato: _____

Kim Martinsen
Styreleder

Morten Stubberud
Styremedlem

Bård Haraldset
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 32 enheter. Eiendommen er oppført på G.nr 208, b.nr 235 i Oslo kommune. Tomt: 583,7

Borettslaget eiendom er forsikret gjennom Gjensidige med polisenr 55686327

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 433 118	1 503 624
3601 Innbetalte fellesutgifter	94 236	98 712
3618 Leietillegg strøm	0	12 166
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	110 160	110 160
3650 Innkrevde felleskostn. renter	29 139	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	41 029	0
Sum	1 707 682	1 724 662

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Balkongprosjekt	0	17 522
3990 Andre driftsinntekter	1 594	20 922
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	0	2 996
3999 Inntekter fellesvaskeri	0	6 368
Sum	1 594	47 808

Konto 3990 - Elbil

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	56 400	56 400
5129 Annen lønn fra lønssystemet	0	1 500
5150 Påløpne feriepenger	7 050	7 238
5360 Honorarer fra lønssystemet	0	5 000
5400 Arbeidsgiveravgift	11 477	15 214
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	994	1 021
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	25 000	45 000
Sum	100 921	131 372

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,08

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	120 566	101 178
6341 Brannalarm	34 509	32 086
6362 Skadedyrtryddelse	6 625	0
6391 Snømaking/strøing/feiing	37 620	9 483
6392 Containerleie/tømming	0	5 258
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 802	5 683
Sum	201 122	153 687

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS, epost i Bonabo	7 226	6 540
Sum	7 226	6 540

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	852
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	544
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 789	5 149
6552 Driftsmateriell	0	1 295
Sum	3 789	7 840

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	42 939
6602 Vedlikehold VVS	12 749	0
6603 Vedlikehold elektro	0	6 319
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	18 777	33 993
6616 Vedlikehold vaskeri	0	9 556
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	8 700
6630 Egenandel forsikring	22 000	0
6644 Fasade/balkonger	15 000	13 755
6648 Vedlikehold dører og porter	91 677	78 017
6663 Vedlikehold ventilasjon	10 896	0
Sum	171 099	193 278

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 345	13 388
6716 Honorarkostnader øvrige	0	35 861
6720 Juridisk honorar	0	16 410
6730 Teknisk honorar	0	11 700
6799 Andre konsulenttj.	44 887	0
Sum	57 232	77 359

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	658	0
7719 Møter, div. styret	0	252
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	0
7770 Betalingskostnader	3 274	3 269
7772 Omkostninger inkasso	2 701	0
7773 Omkostninger innkreving	3 318	2 569
7790 Andre kostnader	3 000	13 299
7792 Øredifferanse	5	0
7795 Husleietap	0	-20
Sum	14 956	19 369

Konto 7790 - gjelder miljøgebyr fra Oslo kommune

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	17 307	430 145	447 452
Sum opptjent egenkapital	17 307	430 145	447 452
Sum egenkapital	17 307	430 145	447 452

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB ASA
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering
Lånenummer:	16367792268
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	29.09.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	910 193
Avdrag i perioden:	77 851
Lånesaldo 31.12:	832 342
Saldo 5 år frem i tid:	345 375

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367792268	1	86 647	86 647
	1	68 086	68 086
	1	52 854	52 854
	1	45 529	45 529
	3	30 380	91 140
	1	25 886	25 886
	3	25 303	75 909
	3	22 806	68 418
	2	22 473	44 946
	1	22 390	22 390
	2	22 307	44 614
	1	17 562	17 562
	3	16 647	49 941
	2	15 731	31 462
	1	15 648	15 648
	1	14 982	14 982
	3	13 817	41 451
	2	11 653	23 306
	1	11 570	11 570

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fredensborgveien 39.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fredensborgveien 39

Styreleder	Kim Martinsen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Bård Haraldset (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Morten Stubberud (sign.)	24.03.2026

Til årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 39

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fredensborgveien 39 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-26 08:38:54 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Sameiet Fredensborgveien 39

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kim Martinsen
Styremedlem, Bård Haraldset
Styremedlem, Morten Stubberud
Varamedlem, Thomas Lekang

Styret i Sameiet Fredensborgveien 39 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Fredensborgveien 39 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Fredensborgveien 39 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 989653431

Sameiet Fredensborgveien 39 består av 32 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Fredensborgveien 39 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 55686327. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Fredensborgveien 39 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 11.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fredensborgveien 39 mandag 11.05.2026 kl. 18:00 - Arbeidersamfunnets Plass 1, Usbl kontor.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Simon Nguyen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Morten Stubberud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 4

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 5

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 45.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring - styresammensetning

§10 i vedtektene foreslås endret til en mer fleksibel bestemmelse:

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer inkludert styreleder, pluss eventuelt inntil 2 varamedlemmer.

Flertallskrav: 2/3

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt (enstemming)

5.2 Sjøppel og hensatte ting i fellesarealer/kjeller

Hei, jeg ønsker at det blir mer system på opprydding og fjerning av hensatte ting i kjeller/fellesarealer.

Mvh Anne Ellingsberg

Saken ble

Vedtak:

Alle deltagere under årsmøte var enig i innsendt sak. Sak ble tatt til orientering .

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

På valg:

Styreleder, Kim Martinsen, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Kim Martinsen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg:

Styremedlem, Bård Haraldset, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år

Styremedlem, Morten Stubberud, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Bård Haraldset og Thomas Lekang for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Thomas Lekang, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år

Vedtak:

Det ble ikke valgt inn varamedlemmer

Protokoll for Sameiet Fredensborgveien 39

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sarosh Khalid Mahmood (sign.)	12.05.2026
Sekretær	Simon Duy Lam Nguyen (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Morten Stubberud (sign.)	15.05.2026



Adresse

Fredensborgveien 39A, 0177 OSLO

Dato for energimerking

27.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-302479

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80475292

Gårdsnummer

208

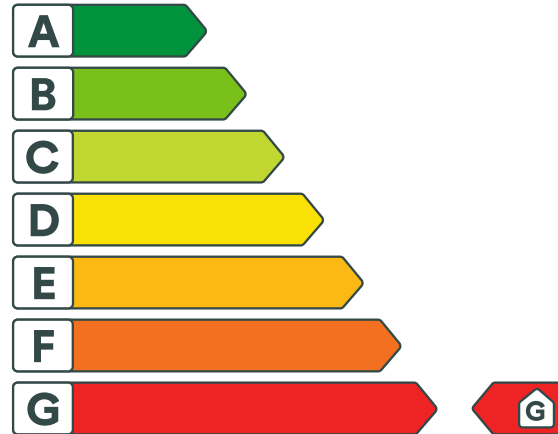
Bruksnummer

235

Seksjonsnummer

20

Bruksenhetsnummer

H0403


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

1893

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet bruksareal

55,0 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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

433,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

433,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 822 kWh



Fredensborgveien 39A, 0177 OSLO



Detaljering

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



Fredensborgveien 39A, 0177 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 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>

Orientering om tvangssalg ved medhjelper

Tvangssalg ved medhjelper reguleres av reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillig salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell.

Feil og mangler

Lov om avhending av fast eigedom kommer ikke til anvendelse. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jfr tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-41. Dersom eiendommen har mangler, kan kjøperen på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves, men kjøper kan normalt kreve at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må i utgangspunktet være bindende for budgiveren i minst 6 uker. Se nærmere om budgivning og beregning av 6-ukersfristen i budskjemaet, som er inntatt bakerst i salgsoppgaven.

Anbefaling av bud

Verken medhjelper eller eier kan akseptere et innkommet bud. Dersom medhjelper mener at et bud bør stadfestes, forelegger medhjelper budet for saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Dersom saksøkeren mener at budet ikke bør stadfestes, foretar medhjelperen normalt ytterligere salgsfremstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Rettens stadfestelseskjennelse er bekreftelse på at kjøpet er kommet i stand.

Inntil retten har stadfestet et bud kan saken trekkes tilbake av saksøker, typisk fordi eier har gjort opp pantegjelden. Dette gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for retten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Dersom kjøper betaler kjøpesum etter oppgjørsdagen må kjøper betale forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen og omkostninger betalt, kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen, dersom eiendommen er fraveket. Kjøperen overtar risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen, hvis han ikke har overtatt eiendommen tidligere. Kjøper må forsikre eiendommen fra han har overtatt risikoen, også selv om stadfestelseskjennelsen er påanket til lagmannsretten og/eller kjøper ikke har fått tilgang til eiendommen.

Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra den er avsagt av retten. En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt for retten før kjennelse avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier av eiendommen plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse med bistand fra namsfogden.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil retten på begjæring fra kjøperen, eventuelt via medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøper blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling av regelverket. Ytterligere informasjon fremgår av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

§ 3-1. Innledning

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

§ 3-2. Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre

Ved gjennomføring av tvangssalg av løsøre etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 10 % av kjøpesummen til og med kr 50.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000 og
- 1 % av det overskytende.

Dersom medhjelperen skal fordele og utbetale kjøpesummen til de berettigede, beregnes et tillegg etter følgende satser:

- 5 % av kjøpesummen til og med kr 50.000 og
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000.

§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
- 1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

0 Endret ved [forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094](#) (i kraft 1 jan 2003), [9 april 2010 nr. 507](#) (gjeld berre medhjelparoppdrag gitt etter 9 april 2010)

§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg

Ved gjennomføring av andre tvangssalg enn nevnt i §§ 3-2 og 3-3 fastsettes medhjelperens godtgjørelse av namsmyndigheten etter forhåndsavtale med medhjelperen.

§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til

annonsering, taksering o l i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

§ 3-6. Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse

Høyere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5, kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5.

Advokat
Fredrik Sollie
MNA

Jeg tillater meg å gi følgende bud på:

Gnr 208 bnr 235 snr 20, Fredensborgveien 39A, 0177 Oslo

Budet er på kr.: _____

_____ + omkostninger iht salgsoppgave
(gjentas med bokstaver)

Eventuelle forbehold: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Egenkapital Egenkapitalbeløp

Vennligst spesifiser **egenkapitalen** (disponibelt kontantbeløp, verdi i nåværende bolig e.l.)

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

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks uker.

Jeg har besiktiget eiendommen og mottatt salgsoppgave med alle vedlegg, lest disse, og er gjort meg kjent med at eiendommen selges på tvangssalg, og virkningen av dette, jfr. blant annet avsnittet i salgsoppgave om tvangssalg, samt «Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper». Jeg er kjent med at budet er bindende for meg når det har kommet til medhjelpers kunnskap. Jeg gir medhjelperen fullmakt til å begjære skjøte utstedt, og Oslo tingrett fullmakt til å returnere det underskrevne skjøtet til medhjelperen, jfr. tvfl. § 11-33.

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift(er): _____

Budskjemaet sendes pr. e-post til fs@advokatenes.no. Evt. økning av bud skal skje skriftlig, til samme e-postadresse. Budgiver skal etter regelverket legitimere seg. Dette skal skje ved innskanning av bankkort eller førerkort som viser bilde og fødselsnr., og som sendes f@advokatenes.no sammen med første bud.