Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sveriges gate 17 B, 0658 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 327
Aksjenummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3941 **Eiendomsverdi ref nr:** NO1167

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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.

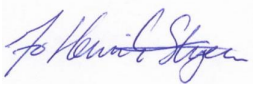
Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 som minimum 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2008 og 2017

En fabrikk malt B-30 ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2017

Utgang fra soverom til en balkong på ca. 3m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Lakkert tregulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og synlig tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke som etasjeskille med tilfarergulv.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Annet.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 3cm fall, Målingen er utført som punktkontroll. Nedsenket dusjsone.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 133 liter og produksjonsår 2018

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Arealer Gå til side

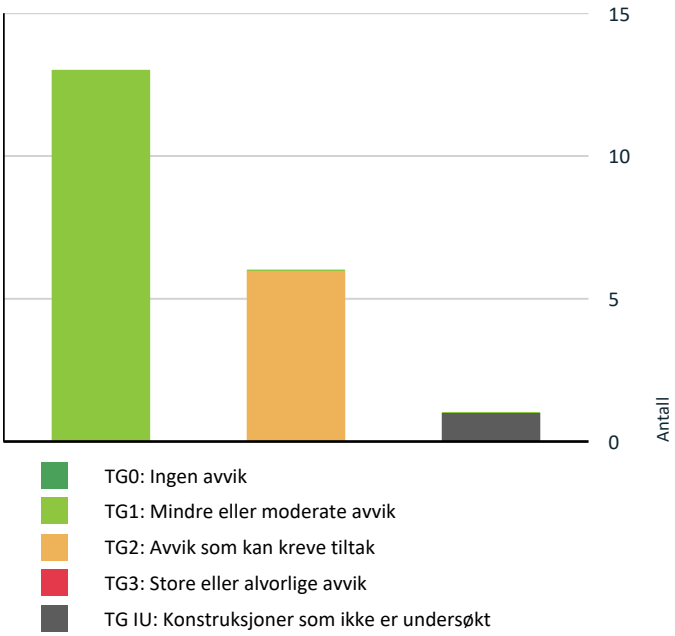
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 2 . Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2 . Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 . Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2 . Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2 . Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1929

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2008 og 2017

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

En fabrikk malt B-30 ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2017

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra soverom til en balkong på ca. 3m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflatebehandling gulv: Lakkert tregulv og gulvbelegg.

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og synlig tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille med tilfarergulv.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Mellom gang er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

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

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Det er registrert lokale skjevheter/høydeavvik som overstiger grenseverdiene i NS 3600. Forholdet kan medføre enkelte bruksmessige og estetiske ulemper ved møblering, montering av innredning og gulvlegging. Det ble ikke registrert forhold som tyder på pågående setninger eller konstruktive skader på befaringsdagen.
Tiltak
Det anbefales ingen umiddelbare tiltak. Forholdet bør tas hensyn til ved fremtidig oppgradering av gulv- og overflatekonstruksjoner.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens
Radonnivået i boligen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utført radonmåling. Eventuelle forhøyede verdier vil ikke kunne avdekkes uten måling.
Tiltak
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende anbefalinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen. Rehabilitert i 2014 iflg kunde.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2 . ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Annet.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 3cm fall, Målingen er utført som punktkontroll. Nedsenket dusjsone.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

2 . ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider fra Membraner og Taktekking AS.

Tilstandsrapport

2 . ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

2 . ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Forholdet har begrenset betydning på registreringstidspunktet, men bomfliser kan over tid utvikle seg til løse fliser, sprekkdannelser eller lokale skader i fuger og overflater.
Tiltak: Overvåkes ved normal bruk. Lokale utbedringer kan vurderes dersom flisene blir løse eller det oppstår sprekker..

2 . ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Våtrommet har oppnådd en alder hvor en vesentlig del av forventet levetid for membran og tettesjikt er oppbrukt. Risikoen for svikt og fuktskader øker som følge av alder, selv om det ikke ble registrert indikasjoner på lekkasje eller forhøyede fuktverdier ved befaringen.
Tiltak
Våtrommet bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og tilsyn. Det må påregnes rehabilitering av våtrommet når teknisk levetid er nådd eller dersom symptomer på svikt oppstår.

2 . ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

2 . ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Badet har naturlig ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Løsningen gir normalt lavere luftutskifting enn moderne mekaniske ventilasjonssystemer. TG2 er gitt på grunnlag av ventilasjonsløsningens begrensede funksjon sammenlignet med dagens anbefalte standard.

Eventuelle forbedringer må avklares med aksjelaget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Badet har naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. Sammenlignet med moderne ventilasjonsløsninger vil luftutskiftningen normalt være lavere, noe som kan gi økt fuktbelastning og redusert uttørkingsevne ved høy bruk av våtrommet.
Tiltak
Ventilasjonsløsningen bør vedlikeholdes og holdes åpen for tilfredsstillende luftgjennomstrømning. Eventuell oppgradering til mekanisk avtrekk må avklares med borettslag/sameie.

2 . ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført da egnet kontrollpunkt ikke var tilgjengelig da vegger er i betong/tegl. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

KJØKKEN

2 . ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2 . ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Muligheten for etablering av avtrekk til felles ventilasjonssystem eller friluft bør avklares med aksjelaget.

Konsekvens
Kullfilterventilator fjerner lukt og fettpartikler, men transporterer ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging.
Tiltak
Det anbefales å avklare med sameiet om etablering av avtrekk til friluft er mulig. Dersom dette ikke tillates, bør ventilatoren vedlikeholdes jevnlig og kullfilter skiftes etter produsentens anbefalinger

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 133 liter og produksjonsår 2018

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt. Løsningen tilfredsstiller ikke kravene som gjelder ved nyinstallasjon etter dagens regelverk. Forholdet er gitt TG2 som opplysning om avvik fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak
• Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak
For å oppnå dagens sikkerhetsnivå anbefales det at autorisert elektriker vurderer om berederen bør tilkobles fast installasjon i samsvar med gjeldende regelverk.

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Radonnivået i boligen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utført radonmåling. Eventuelle forhøyede verdier vil ikke kunne avdekkes uten måling.
Tiltak
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende anbefalinger.

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

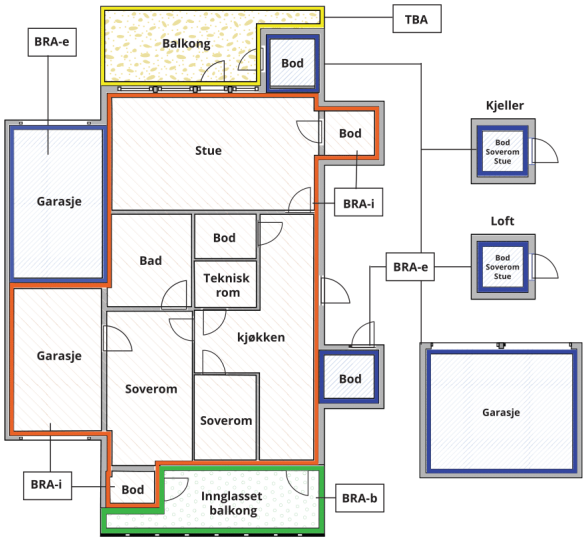
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 . Etasje	56			56	3
Kjeller		2		2	
SUM	**56**	**2**			**3**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 . Etasje	Kjøkken, bad, entré, gang, stue, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. kunde.

Takhøyde er målt til 2.60m.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Gjermund Steinskog	Kunde
	John Steinskog	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	327	0	0	1696.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sveriges gate 17 B

Hjemmelshaver
As Fridtjofsborg

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører
16/Fridtjofsborg AS	16	Obos

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
19

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Aksjelaget eier tomten på 1 696,40 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Bad rehabilitert i 2006 utført av Multibygg AS (i regi av aksjelaget), dokumentasjon foreligger
-Rehabilitering hele det elektrisk anlegget (utenom bad), 2017-2020 utført av Melsted Elektro AS, dokumentasjon foreligger.
-Skifte av termostat på bad 2026, Bravida AS, dokumentasjon foreligger.
-Skifte av varmtvannsbereder, 2018, Vangsøy Rørteknikk, dokumentasjon foreligger.
-Reparasjon av toalett, 2018, Vangsøy Rørteknikk, dokumentasjon foreligger.
-Rørarbeid kjøkken, 2020, Vangsøy Rørteknikk, dokumentasjon foreligger.
-Kjøkken, 2020, gjort selv (far som er snekker)
-Vegger (tilrettelagt for skjult elektrisk anlegg, etterisolert med Rockwool med tanke på lyd, bygd opp med doble plater (OSB og gips) med tanke på lyd), 2017-2020, gjort selv (far som er snekker)
-Skal skifte servant og sjekke rør/vannlås kjøkken samme dag som takstering av leilighet, har bestilt rørlegger fra Oslo Rør og Varme AS til å montere opp rør, ettersender dokumentasjon.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Tak og piper over tak, 2026
-Vinduer mot bakgård, 2019
-Vinduer i stue, 2009 (fått beskjed om at de skal byttes i høst)
-Leilighetsdør, 2018
-Rehab av bunnledninger, 2023
-Fasade mot bakgård, 2019
-Trappeoppganger malt, 2019
-Rehab VVS, 2005-2006
-Rehab av piper, 2014

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	09.10.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.10.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	10.10.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	30.09.2020	Melsted Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	22.10.2021	Infratek Elsikkerhet AS	Gjennomgått		Nei
Membran	13.02.2006	Membraner og taktekking AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	
2	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Sveriges gate 17 B, 0658 OSLO

07 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sveriges gate 17 B	Sveriges gate 17 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

9 år og 10 måneder

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 933773272

Informasjon om selger

Selger

Steinskog, Gjermund

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av termostat til varmekabler og feilsøking

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2017

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte spotter til LED

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Melsted Elektro AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2018

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Reparert lekkasje på toalett

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vangsøy Rørteknikk AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2026

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av servant ved salg (ettersender dokumentasjon når det er klart).

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Rør og Varme AS

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2009

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av vinduer i regi av aksjelaget, antar at styret har dokumentasjon (har fått beskjed av styret om at de vil bli skiftet høsten 2026)

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av aksjelaget, usikker på firma

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2018

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av vinduer og balkongdør (i sammenheng med fasaderehabilitering), antar at styret har dokumentasjon

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av aksjelaget, usikker på firma

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2018

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av leilighetsdør, antar at styret har dokumentasjon

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av aksjelaget, usikker på firma

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2019

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fasaderehabilitering mot bakgård i regi av aksjelaget, antar at styret har dokumentasjon

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av aksjelaget, usikker på firma

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2026

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitering av tak og piper over tak, antar styret har dokumentasjon.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av aksjelaget, usikker på firma

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2006

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitering av bad

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro-Nytt AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Større rehabilitering av det elektriske anlegget utenom bad med nytt sikringsskap og nye kurser (i årene 2017-2020, samsvarserklæring i 2020).

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Melsted Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2026

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av termostat på bad og feilsøking av varmekabler (kabler ok).

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitering av bunnledninger

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av aksjelaget, usikker på firma

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Piperehabilitering i 2014 og rehabilitering av piper over tak i 2026, utført i regi av aksjelaget

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Skifte av et utvalg av vinduer mot gatesiden i 2026 (har fått beskjed om at det skal gjøres i denne leiligheten).

Fasaderehabilitering mot gatesiden og bytte av resterende vinduer, mulig rundt 2035 (avhengig av hva de framtidige styrene i aksjelaget bestemmer).

Mulig mindre løpende vedlikehold, bl.a. maling av gulv i oppgangene.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 22838995

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gjermund Steinskog	**2026-10-07**

Identification

Gjermund Steinskog

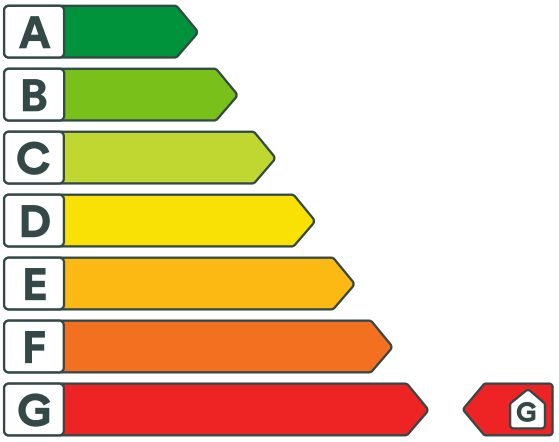
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Sveriges gate 17B, 0658 OSLO**	
Dato for energimerking **03.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363310**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80602294**
Gårdsnummer **232**	Bruksnummer **327**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1929**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **299,73**

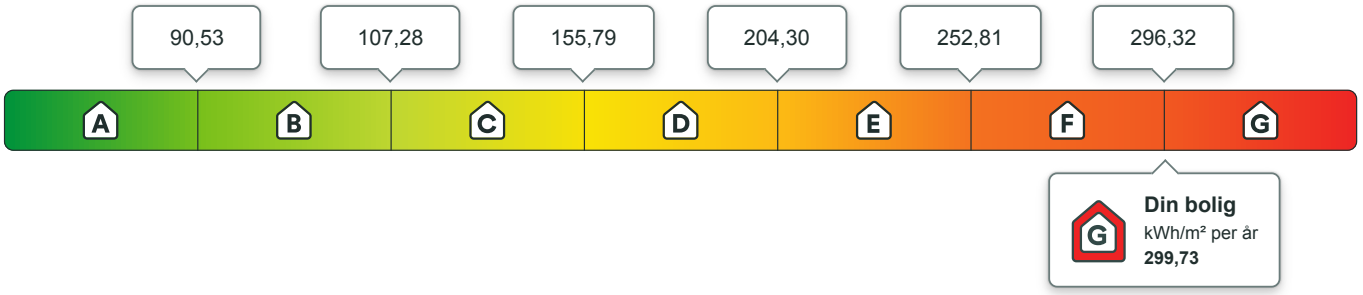
Sveriges gate 17B, 0658 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 148,40	**299,73**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sveriges gate 17B, 0658 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Sveriges gate 17B, 0658 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: 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 utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Sonja Bienen
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: sonja.sora.bienen@partners.no

Deres ref.: 17260215 . Vår ref.: 5429-1-16 Dato: 02.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fridtjofsborg As
Organisasjonsnr:	933773272
Aksjonær:	Steinskog, Gjermund
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	16
Aksjeboenhetsnumer:	00019
Adresse:	Sveriges Gate 17 B, 0658 OSLO
Aksjenummer:	307
Gnr.	232
Bnr.	327

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6588891.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Garasje/ parkering: Gateparkering.
Det er mulighet for bodleie. Kontakt styret for mer info. Kan være noen måneders ventetid på leie.
Selskapet har fellesvaskeri. Styreleder bestiller postkasseskilt og oppdaterer ringepanelet. Styret ber om at kjøpers telefonnummer og e-postadresse opplyses ved melding om salg.Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207706272
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,90%
Restsaldo:	8 806 750,00
Innfrielsesdato:	30.05.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207363839

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,90%
Restsaldo:	4 135 344,00
Innfrielsesdato:	30.08.2035
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207369144
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,90%
Restsaldo:	93 488,00
Innfrielsesdato:	29.02.2028
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208605763
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,90%
Restsaldo:	6 892 680,00
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 496,39,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Nedbetaling	82,00	
Bredbånd	213,00	
Felleskostnader	5 201,39	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	61,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 799,-
Annen formue:	21 037,-
Gjeld:	362 084,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207706272
Restsaldo:	156 071,74
Kapitalkostnader:	1 088,53
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207363839
Restsaldo:	73 298,24
Kapitalkostnader:	892,39
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207369144
Restsaldo:	1 367,59
Kapitalkostnader:	84,93
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208605763
Restsaldo:	122 153,27
Kapitalkostnader:	756,31
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 352 890,84,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Kjersti Kambestad, e-post: styret.fridtjofsborg@gmail.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5429
AS FRIDTJOFSBORG

Velkommen til årsmøte i AS FRIDTJOFSBORG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. mai 2026 kl. 18:00, Etterstad kolonihage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS FRIDTJOFSBORG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Kambestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5429 Kommentarer til årsregnskap.pdf
2. 5429 Årsregnskap 2025.pdf
3. 5429 Fridtjofsborg As revisors beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Styret har hatt 10 fysiske styremøter i styreperioden. Styret har bestått av Kjersti Kambestad (styreleder) og Karianne Johansen og Lena Underdal (styremedlemmer). Varaene har vært invitert til å komme på styremøtene og har møtt på noen møter. Styret kommuniserer mellom styremøtene på Slack. Sakene registreres og referatføres på neste fysiske møte.

Kommunikasjon med beboerne

Kommunikasjon har skjedd via epost og oppslag i oppgangene. Facebook-gruppen har vært planlagt nedlagt og erstattet av Vibbo. Dette er ikke ferdig gjennomført.

Vaktmesteroppgaver

Oslo og Viken Eiendomsdrift (OVED) er leverandør for vaktmestertjenester for nr 17, nr 15 og nr 11. Utgiftene fordeles ihht brøken for bakgårdssamarbeidet.

Skjøtsel av hagen

Skjøtsel er inkludert i avtalen med OVED. Den store sandkassa er gjort om til urtebed, og en liten sandkasse er etablert på sandområdet.

Rehabilitering av tak

Prosjektet ble gjennomført i 2025 med leverandør Oslo Murmesterbedrift AS. Vi brukte OBOS Prosjekt til å bistå oss med anbud og prosjektoppfølging. Tiltakene omfattet bytte av undertak og tak, oppmuring av piper over tak og bytte av takrenner og beslag. Det ble også gjort reparasjoner og lagt ny membran på de tre balkongene som vender mot gatesiden. Pipa på loftet på sidebygningen over porten ble utbedret. Det ble lagt gangbaner for feier på begge sider av taket, slik at det er tilgang til alle pipene for inspeksjon. Kun en av piperekkene er i bruk til fyring, men dersom man i fremtiden ønsker å endre på dette, er det tilgang til alle pipene.

Oppfølgingssaker etter rehabilitering

Det har vært flere saker som måtte følges opp etter rehabiliteringen, noen var direkte knyttet til arbeidene og andre var uavhengige saker. En sak dreide seg om muggsopp i ventilasjonskanal og det ble undersøkt om det var hindringer eller blokkering i kanalen. Etter en faglig inspeksjon ble det konkludert at det ikke var blokkeringer og at problemet må løses på andre måter. Det har vært støy i noen løse takplater som har blitt utbedret, og en leilighet fikk lekkasje i taket på grunn av forhold under arbeidene. Denne saken ble løst ved at entrepenøren ga en økonomisk kompensasjon, og beboer sørger selv for å få utbedret fargeforandringer i taket. En annen sak dreide seg om flekker på balkongvegg og ujevn avslutning på membran. Her har styret også gjort en avtale med beboere om at de får et firma til å gjøre en vurdering av tiltak og kostnader. Sameiet vil dekke kostnadene innenfor avtalt ramme.

Ulik utskiftingstakt på vinduer

Flere beboere har etterlyst bytte av svært gamle vinduer, og styret har gått gjennom praksisen for vindusbytte de siste tiårene. Vi undersøkte regelverket og praksisen med forretningsfører som rådførte seg med jurister hos Obos. Konklusjonen er at praksisen vi har hatt er ulovlig i henhold til lovverket. Beboere har kunnet velge når vinduene skulle byttes, og fått et valg om å finansiere selv eller få et tilleggslån på sin boenhet.

Mange vinduer ble byttet i 2008, og det har vært uklart hvor mange leiligheter som har vinduer som er eldre enn dette. Styret gjennomførte en kartlegging av alderen på vinduene og kom frem til at 36 leiligheter byttet

vinduer mot gatesiden i 2008. 17 leiligheter har vinduer som er eldre enn dette, og 7 leiligheter har vinduer som er fra helt tilbake til 80-tallet. 3 leiligheter har hatt vindusbytte etter 2008.

Styret har i dialog med Obos prosjekt bestilt en befaring av vinduer og fasade, med tanke på bytte av enkelte eldre vinduer som har akutte behov, og å skaffe oversikt over hastetiltak mht beslag, vinduer og fasade som kan gjøres uten å bytte vinduene. Planen er å gjøre hastetiltak på kort sikt og så å planlegge et felles vindusbytte finansiert av sameiet. Dette bør ifølge bygningstekniske råd gjøres sammen med at fasaden mot gatesiden gjennomgår en rehabilitering. Anbefalt tid for dette er ca 2033-35.

Tidspunkt og plan for et fremtidig prosjekt vil ligge innenfor ansvarsområdet til styret som er ansvarlig på det tidspunktet, men dagens styre ønsker å gjøre et forarbeid som gjør det mer oversiktig både økonomisk og metodemessig, for et rehabiliterings og vindus-prosjekt.

To runder med økninger i fellesutgiftene

Det ble gjort to økninger i fellesutgiftene i løpet av 2025, og dette har betydd en økning på til sammen ca 30% for perioden. Dette bunner i to forhold, den første økningen ble gjort for å holde tritt med radikale økninger i kommunale avgifter over flere år. Økning nr to ble gjort for å finansiere lån i forbindelse med takrehabilitering. Det ble ikke tatt opp lån da vi hadde store utgifter med avløps-rehabilitering, og denne «spiste opp» den oppsparte kapitalen som var ment for takrehabilitering. Dette gjorde at taklånet ble større enn planlagt.

Dugnader

Det ble gjennomført to dugnader, høst og vår.

Brannsikkerhet

Etter at takprosjektet var ferdig, har vi hatt besøk fra feier fra Oslo Brann- og Redningsetat. Vi fikk god tilbakemelding på tilgang og gangbaner, og de gjorde en inspeksjon av pipene. Det var ikke behov for feiing foreløpig.

Uteanlegget

Taklampa i portrommet var ute av drift, men elektriker fant en feil som kunne utbedres, slik at vi slapp å bytte lampa. Lampa over ringeklokkene ble byttet ut med ledlys, etter en periode med blinking.

Vaskeriet

Vaskeriet har vært i drift, og inneholder to vaskemaskiner og en tørketrommel. Det har ikke vært større reparasjonssaker i vaskeriet i 2025.

Bakgårdsstyret

Styret ble konstituert, leder i 2025-2026 har vært Kjersti Kambestad.Samarbeidet dreier seg om skjøtsel av hagen, vaktmestertjenester, sosiale arrangementer og gjennomføring av dugnader.

Bryggeriet

Det har vært noe, men ikke mye aktivitet i bryggeriet. Vi holder bryggeriet åpent og håper på mer aktivitet i 2026.

Sosiale arrangementer

Vi arrangerte flaggheising 17. mai, og julegrantenning den 30. november. Sommerfesten ble gjennomført, også denne gangen uten partytelt.

Slitte gulv i oppganger

Gulvene i inngangspartiet er slitt, spesielt i oppgang 1 men også i de andre oppgangene. Styret har hatt denne saken på tapetet i 2025, men den har blitt utsatt på grunn av økonomiske prioriteringer.

Låser og nøkler

Det ble gjort service på sylindrene på utgangsdørene og porten fra Låshuset AS.

Ringeklokkeanlegg

Det har vært noen feil på anlegget og vi har hatt Porttelefonservice AS inne for å utbedre.

TV/internett

Vi har felles internett og valgfri tv, levert av OBOS Nett.

Forsikring

Vi har hatt 3 forsikringssaker i løpet av 2025. En vannskade og en bruddskade varmekabler som delvis ble dekket av forsikringen. En mugg/soppskadesak som er avslått. Alle sakene er avsluttet.

Tagging på vegg ute mot Sveriges gate

Det har ikke vært mye tagging i år, vi har maling lagret i kjelleren og OVED har fjernet underveis.

Luktproblemene i kjeller

Vi gjorde ulike tiltak for å få bukt med luktproblemer fra avløpssystemet i oppgang 1, og problemet ser ut til å være løst.

Renhold

Renholdsavtalen er med firmaet Absolutt Rent AS.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter: kr. 3 160 468

Driftskostnader: kr. 7 429 987

Finanskostnader: kr.1 006 258

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. **Disponible midler pr 31.12.25: 1 188 038**

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FRIDTJOFSBORG AS
ORG.NR. 933773272, KLIENTNR. 5429

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 144 297	2 909 644	2 911 000	3 773 000
Vaskeri anlegg		16 172	17 081	0	0
Andre inntekter		0	53 271	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 160 468**	**2 979 996**	**2 911 000**	**3 773 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 985	-11 985	-12 000	-11 985
Styrehonorar	4	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Avskrivninger	12	-12 458	-12 584	0	0
Revisjonshonorar	5	-16 695	-7 508	-11 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-123 560	-117 916	-124 000	-131 000
Konsulenthonorar		-567 238	-27 871	-65 000	-75 000
Drift og vedlikehold	6	-5 410 221	-381 409	-204 000	-230 300
Forsikringer		-231 831	-195 634	-224 000	-260 000
Kommunale avgifter	7	-574 766	-531 405	-592 000	-602 000
Energi/fyring	8	-40 366	-37 284	-45 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 396	-142 067	-146 000	-152 000
Andre driftskostnader	9	-210 472	-219 444	-195 000	-202 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 429 987**	**-1 770 106**	**-1 703 000**	**-1 794 285**
DRIFTSRESULTAT		**-4 269 518**	**1 209 890**	**1 208 000**	**1 978 715**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 469	3 212	0	0
Finanskostnader	11	-1 006 258	-938 428	-904 000	-1 137 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 002 789**	**-935 216**	**-904 000**	**-1 137 000**
ÅRSRESULTAT		**-5 272 307**	**274 674**	**304 000**	**841 715**
Overføringer:					
Udekket tap		5 272 307	0		
Reduksjon udekket tap		0	274 674		

FRIDTJOFSBORG AS
ORG.NR. 933773272, KLIENTNR. 5429

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 233 358	1 245 816
Tomt		114 600	114 600
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 347 958**	**1 360 416**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		548	8 990
Andre kortsiktige fordringer	13	7 318	53 271
Driftskonto OBOS-banken		1 543 024	1 025
Driftskonto OBOS-banken II		15 233	85 512
Sparekonto OBOS-banken		77	75
SUM OMLØPSMIDLER		**1 566 200**	**148 873**
SUM EIENDELER		**2 914 158**	**1 509 289**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	117 000	117 000
Udekket tap	15	-18 036 073	-12 763 766
SUM EGENKAPITAL		**-17 919 073**	**-12 646 766**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 455 069	14 063 537
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 455 069**	**14 063 537**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 189	41 915
Leverandørgjeld		326 642	26 139
Påløpte renter		6 331	24 463
SUM KORTSIKTIG GJELD		**378 162**	**92 517**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 914 158**	**1 509 289**
Pantstillelse	17	27 320 000	20 320 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Fridtjofsborg As

Kjersti Kambestad	Karianne Johansen	Lena Underdal

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	41 080
Felleskostnader	2 896 109
Bredbånd	141 456
Nedbetaling	65 652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 144 297**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 985**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-85 000
SUM STYREHONORAR	**-85 000**

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 695
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 695**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	-5 180 793
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-5 180 793**
Drift/vedlikehold bygninger	-132 340
Drift/vedlikehold VVS	-2 837
Drift/vedlikehold elektro	-14 153
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 114
Kostnader dugnader	-4 984
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 410 221**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-338 572
Feie- og tilsynsgebyr	-11 178
Renovasjonsgebyr	-225 015
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-574 766**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-40 366
SUM ENERGI / FYRING	**-40 366**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Diverse utstyr	-998
Lyspærer og sikringer	-4 298
Vaktmestertjenester	-56 256
Renhold ved firmaer	-128 050
Andre driftskostnader	-992
Andre kontorkostnader	-3 896
Bank- og kortgebyr	-3 173
Øreavrunding	66
Velferdskostnader	-10 874
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-210 472**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 881
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46
Andre renteinntekter	542
SUM FINANSINNTEKTER	**3 469**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-561 025
Pantegjeldsrenter	-11 280
Pantegjeldsrenter	-283 756
Pantegjeldsrenter	-149 243
Renter på leverandørgjeld	-954
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 006 258**

NOTE 12
BYGNINGER

Tilgang 1899	1 258 400	
Avskrevet tidligere	-12 584	
Avskrevet i år	-12 458	
		1 233 358
SUM BYGNINGER		**1 233 358**

Tomten er kjøpt.
Gnr.232/bnr.327

ÅRETS AVSKRIVNING	**-12 458**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt fordring innflytter ikke fakturert 2025	7 318
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 318**

NOTE 14
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 117 000 forselt på 1 170 aksjer à kr 100
8 leiligheter med 20 aksjer hver
2 leiligheter med 10 aksjer hver
36 leiligheter med 21 aksjer hver
8 leiligheter med 26 aksjer
2 leiligheter med 13 aksjer hver

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-10 580 000	
Nedbetalt tidligere	1 432 094	
Nedbetalt i år	190 715	
		-8 957 191
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2011	-8 480 778	
Nedbetalt tidligere	3 763 649	
Nedbetalt i år	321 040	
		-4 396 089
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2008	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	1 201 498	
Nedbetalt i år	58 513	
		-139 989
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	38 200	
		-6 961 800
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 455 069**

NOTE 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	20 455 069
TOTALT	**20 455 069**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 233 358
Tomt	114 600
TOTALT	**1 347 958**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS FRIDTJOFSBORG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS FRIDTJOFSBORG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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.

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8JPM-WVVPV-ZVF7W-BZQTJ-V0G2M-MT7HG

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-08 05:20:24 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8JJPM-WVVPV-ZVF7W-BZQTJ-V0G2M-MT7HG

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 signatørenes 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.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.05.26
Selskapsnummer: 5429 **Selskapsnavn:** AS FRIDTJOFSBORG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS FRIDTJOFSBORG

Organisasjonsnummer: 933773272
Møtet ble avholdt 4. mai kl. 18:00, Etterstad kolonihage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Kjersti Kambestad er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Torjus Solheim Eckhoff og Gry Christin Sjue er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Til styret:

Fast styrerepresentant: Dimitri Solvang-Kayiambakis

Vara til styret:

Lena Underdal

Anna Lund Bjørnsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Dimitri Solvang-Kayiambakis

Følgende stilte til valg:
Dimitri Solvang-Kayiambakis

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anna Lund Bjørnsen
Lena Underdal

Følgende stilte til valg:
Anna Lund Bjørnsen
Lena Underdal

Valgkomitee (1 år)
Følgende ble valgt:
Ragnhild Holmen
Gry Christin Sjue

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Holmen
Gry Christin Sjue

VEDTEKTER

for AS Fritjofsborg boligaksjeselskap, org nr 933.773.272.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23. mai 2006 sist endret den 10. mai 2005

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Fritjofsborger et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 117.000 fordelt på 1170aksjer á kr. 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

Godkjennelse for bruksoverlating utover 3 år er i hovedsak som tidligere etter søknad med særlige grunner:

- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest to uker før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER
for
AS FRIDTJOFSBORG

endret på ordinær generalforsamling
30.05.2007,
sist endret på ordinær generalforsamling 06.05.2014

1. Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Gyldighetsområde

Alle beboere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Leilighetsinnehaverne er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten og fellesområdene.

Aksjonær er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Dersom aksjonær ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til disse bestemmelsene, kan styret ved alvorlige og/eller gjentatte brudd på disse bestemmelsene forlange at aksjonæren flytter på 1-en måneds varsel.

3. Renhold

3.1. Søppelhåndtering

Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelkassene. All søppel legges i lukkede poser i søppelbeholderne.
Papir, papp og kartonger legges i egne resirkuleringscontainere. Emballasje skal slås sammen slik at dette får plass i papircontaineren.

Emballasje av annen art, utrangert elektro-/husholdningsutstyr, møbler og lignende må kjøres bort av beboerne selv. Vaktmester kan bestilles av beboer for beboers regning til bortkjøring av denne type avfall.

Det er ikke tillatt under noen omstendighet å plassere søppel utenfor søppelcontainerne eller andre på andre deler av fellesarealet. Dette gjelder også husholdningsutstyr, møbler og lignende. Styret vil 2 ganger per år, fortrinnsvis vår og høst, bestille container som kan brukes til bortkjøring av avfall som ikke får plass i eller er egnet for gårdens avfallsanlegg.

3.2. Fellesrom

Fellesrom og utstyr, trapper og kjellerganger holdes ryddige og rengjøres etter de regler som gjelder til enhver tid.

3.3. Utendørs orden

Det oppfordres til at alle medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig, ved å ikke kaste avfall i gårdsrom, fellesarealer og rundt gården og plukker opp slikt som er henslengt.

4. Gårdsrom og oppganger

4.1. Låsing i gården
Gårdsport og dør til oppgangene, kjeller og andre fellesrom skal holdes låst til enhver tid.

4.2. Skilt til postkasse og ringeklokke
Styret bestiller skilt til postkasse og ringeklokketablå. Bestilling vil skje automatisk ved melding om nye eiere. Dersom beboer ønsker endring på skilt bestilles dette skriftlig hos styret.

4.3. Opphold/lek
Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt. Sykling, fotballsparking og ballkasting i gårdsrommet er ikke tillatt.

4.4. Sykler og barnevogner
Plassering av barnevogner og lignende må skje slik at dette ikke hindrer fri ferdsel. Sykler skal plasseres i sykkelstativene. Fottøy skal ikke oppbevares utenfor entredøren.
Vinteroppbevaring av sykler bør skje i venstre kjeller i oppgang 4.

4.5. Parkering og bilkjøring
Parkering er forbudt inne i gårdsrommet.
Dersom det er nødvendig med kjøring til døren, bør dette skje slik at det er til minst mulig sjenanse for leieboerne.

4.6. Lagring av bildekk
Bildekk må lagres i egen kjellerbod. I henhold til brannforskriftene er det forbudt å lagre bildekk i fellesrom.

5. Leiligheten

5.1. Ro i leiligheten
Det skal være generell ro i leiligheten mellom kl 2200 og kl 0700 (lørdag etter kl 2300).
Selskapelighet må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert.
TV, stereoanlegg, eller lignende må dempes slik at det ikke sjenerer andre. Sang- og musikkundervisning i leiligheten er ikke tillatt.

Vi gjør oppmerksom på at det er meget lytt mellom leilighetene.

Boring, banking og lignende samt støyende hobbyer må ikke forekomme før kl 0700 og etter kl 2100 på hverdager, før kl 1000 og etter kl 1800 på lørdager, og er ikke tillatt på søndager og helligdager.

5.2. Lufting av tøy, klær og lignende
Banking av tøy, sengetøy eller lignende fra balkong/vindu er ikke tillatt. Slik banking/lufting skal skje på anvist ste, se pkt. 7.4. Lett lufting av tøy/sengetøy er tillatt unntatt på søn-/helligdager.

5.3. Vannkraner, lekkasjer og lignende
Alle kraner skal skrues godt igjen slik at de ikke drypper. Beboerne må sørge for at vasker, WC og lignende ikke tilstoppes.. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør og lignende, må utbedres av den enkelte beboer. Det er ikke tillatt å dusje direkte på badegulv som ikke er oppgradert til dagens våtroms standard. I baderom uten membran i badegulv må det installeres badekar eller dusjkabinett for å hindre lekkasjer og fuktskader.

Beboere som forårsaker skade ved å dusje direkte på badegulv uten dagens våtrom standard, må selv dekke alle utgifter ved utbedring av slike skader. Skader av dette slag vil ikke dekkes av gårdens skadeforsikring.

Alle beboere må sørge for å sikre leiligheten mot lekkasje. Oppvaskmaskin skal ha vannstoppfunksjon («aquastop»), og det skal være montert lekkasjesikring («waterguard») ved varmtvannstank.

5.4. Kjøkkenvifter og lufting av matos
Kjøkkenvifter skal være kullfilter og må ikke kobles mot gårdens luftekanaler.
Det er ikke tillatt å lufte matos eller annet ut i oppgangene.

6. Fasader

6.1. Endring av utseende
Ytre montering eller innkledning av balkonger eller andre endringer som medfører synlige ulikheter på fasader, må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger. Dette gjelder også vinduer og inngangsdører fra leilighet til oppgang.

6.2. Balkonger
Balkongene inn mot gårdsrommet er brannbalkonger. Det må ikke hensettes ting som hindrer redningsveier via brannbalkongene i tilfelle brann.

7. Entredører
På generalforsamling 2004, ble det vedtatt at beboere individuelt kan skifte entredører. Det er kun anledning til å skifte til dør som er godkjent og valgt av selskapet. Dør bestilles via styret.

8. Vaskeriet

8.1. Vaskeliste
Alle som ønsker å benytte seg av gårdens felles vaskeri må skrive seg på vaskelisten med aksjonærens navn før vaskingen tar til. Vaskelisten henger i vaskeriet. Vaskelisten henger i gangen foran vaskeriet. Det gjøres oppmerksom på at beboere kun kan reservere seg for 2 vasketider av gangen.

8.2. Vasketider
Vaskeriets åpningstider er mandag til fredag kl 0800 – kl 2200, lørdag kl 0800 – kl 2200, søndager/helligdager kl 0800 – kl 2200.

8.3. Bruk av vaskeriet
Se oppslag for bruk av maskinene i vaskeriet. Husk å tømme maskinene etter bruk, og etterlat deg vaskeriet rengjort og i den stand du selv ønsker å finne det.

8.4. Tørkeplasser
Tøy inne i tørkerom og tørkeskap skal fjernes så fort tøyet er tørt.

9. Skader, feil eller mangler
Aksjonærer må erstatte all skade på eiendommen som skyldes eieren selv, husstandsmedlemmer, leietagere eller andre som eieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Forandring av leiligheten tillates ikke uten styrets samtykke. Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han/hun ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til styret.

10. Dyrehold
Dyrehold er tillatt i den grad dette ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere med hensyn til lukt og støy. Katter må holdes inne i leilighetene.
Lufting av dyr er ikke tillatt på fellesarealer, balkonger og lignende.

11. Utleie/Fremleie
Fremleie eller utleie av hele- eller deler av leiligheten er ikke tillatt uten styrets skriftlige tillatelse. Styret kan kun gi sitt samtykke for tidsbegrensede perioder, jfr. gårdens vedtekter.

Aksjer kan ikke overdras uten at styret på forhånd har godkjent overdragelsen.

12. Oppbevaring av parafin og fyringsolje
Det er forbudt å lagre eller hensette brannfarlige væsker, herunder parafin, i trappeoppganger, trapper, fellesrom og lignende.

I Oslo gjelder den regelen at man kan ha en beholdning på inntil 2 stk. 20 liters kanner, utenom innholdet av en tank tilsluttet ildstedet. Denne beholdningen må oppbevares i leiligheten eller i ytre rom som tilhører leiligheten. Det understrekes at gårdeieren (styret) må gi sitt samtykke til all lagring av flytende brensel.

13. Henvendelser til styret

Klager og andre henvendelser til styret skal skje skriftlig under fullt navn.

14. Endring av Husordensregler

Endring av husordensregler skjer på generalforsamling. Forslag og krav om endringer skal først behandles av styret før de legges frem på generalforsamlingen. Endringer og godkjenning av disse regler krever alminnelig flertall.

90 589 1929 27

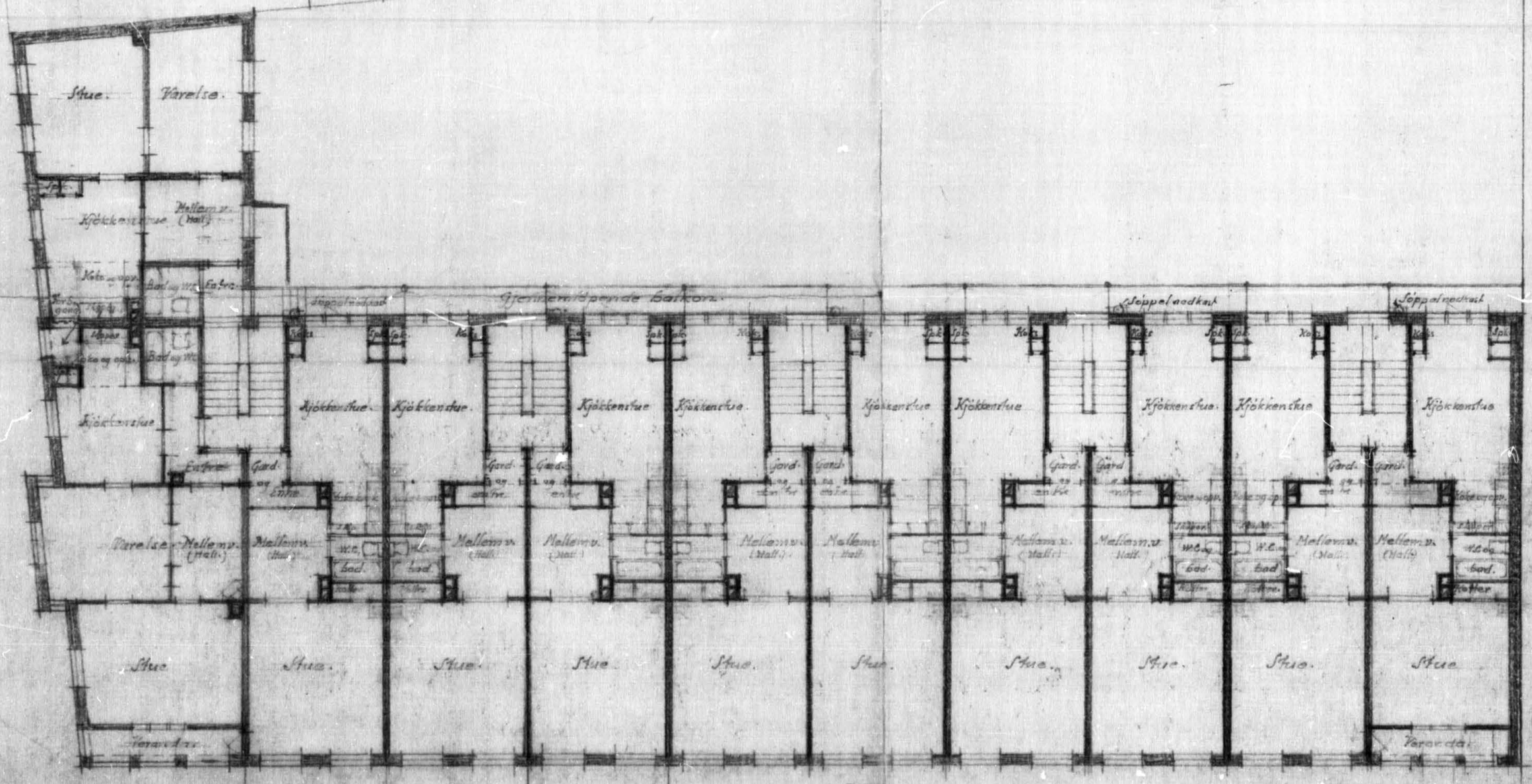
OSLO BYGNINGSFORVALTNINGEN OSLO BYGNINGS & KLOAKVESEN

Materialfarvebetegnelse:
Mur.
Armert beton
Slagbeton
Træ

„Fridtjofsborg"

Sveriges gate 17, 19 og 21.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Etasjeplan. Målestokk 1:100

Konsulterende arkitekt Schau Pedersen Tønsberg.
Des. Jan. 1928-29.

Anmeldelse
til Tegningen
Andragende

Ø D 589
1929

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus og garasje

på matr.-nr. 17-19 og 21 Sveriges gate

Innlevert 25 april 1929 Attestert

Duplikatet sendt bekvemmelighetshensyn

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 26 april 1929

A. Kielland

Opmålingschefen jr. nr. 361
mottatt 27. APR. 1929

Sendes hr. reguleringssjefen
Eiendommen er ikke
med rådhuset på best. Bakkapi
Grunnen må sammenlåes
Oslo 29/4 29

Reg. nr. 593.
mottatt 29. APR. 1929

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

MULTIBYGG AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO

Dato: 21 AUG. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200511519-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVERIGES GATE 17	Eiendom:	232/327
Tiltakshaver:	AS FRIDTJOFSBORG v/Styreleder Kirsti Eriksen	Adresse:	Sveriges gate 17, 0658 OSLO
Søker:	MULTIBYGG AS	Adresse:	Østensjøveien 17, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SVERIGES GATE 17

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: AS FRIDTJOFSBORG v/Styreleder Kirsti Eriksen, Sveriges gate 17, 0658, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Torgeir Lien
Tøyengata 45
0578 OSLO

KOPI

Dato: 28 JULI 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200401583-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVERIGES GATE 17A	Eiendom:	232/327/0/0
Tiltakshaver:	Torgeir Lien	Adresse:	Tøyengata 45, 0578 OSLO
Søker:	Hal Arkitekt v/Hesham Altalal	Adresse:	Vardeheimveien 23B, 1088 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SVERIGES GATE 17A

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Hans Olav Balterud
for avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Hal Arkitekt v/Hesham Altalal, Vardeheimveien 23B, 1088, OSLO

600100 600200 600300

6642500 6642400 6642300

Danmarks gate
Sveriges gate
Islands gate
Orknøygata
Fridtjovs gate
Etterstad

S-3008,16.11.88
S-3684
S-2802, 18.9.85
S-2989
S-4061, 14.4.04
S-2255,28.7.77

Spesialområde-bevaring (boliger) S-3008, 16.11.88 Se reg. best.

Spesialområde-bevaring (bolig) S-3008, 16.11.88 (Se reg. best.)

Spesialområde-bevaring bolig S-3008,16.11.88 Se reg. best.

Byggeområde for kolon S-2255, 28.7.7 (Disp. plan vedt. bystyre Vålerenga)

Byggeområde for boliger U. 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. 7.12.83 (Vålerenga)

Spesialområde - bevaring Offentlig bygning S-3008,16.11.88 se reg.best.

Vålerenga skole

Tomt for offentlig bygning (barnehage) S-3008, 16.11.88 (Se reg. best.)

Friområde (turvei) S-3684,26.8.98 se reg.best.

Friområde S-2255,28.7.77 se reg.best.

Byggeområde for off.bygning (skole) S-3684, 26.8.98 se reg.best.

Gr. for beb.

Friomr. S-2989

Byggeområde for industri og kontor S-2989, 31.8.88 se reg.best.

Byggeomr.for industri og kontor S-2989,31.8.88 se reg.best.

Spesialomr. bevaring S-2989,31.8.88 se reg.best.

Friområde (turvei) S-4061,14.4.2004 se reg.best.

Byggeområde for boliger S-4061,14.4.2004 se reg.best.

FELT 3 T-BRA maks 3000m2 Maks høyeh.c+63* Maks ges.c+59.0*

Maks høyeh. c+66.5* Maks ges. c+63*

FELT 4 T-BRA maks 1000m2 maks møneh. c+64* maks ges. c+63.0*

FELT 1 Byggeområde for bolig, industri og kontor T-BRA maks 1500m2 Maks ges.c+59.0* Maks ges.c+57.0*

FELT 2 T-BRA maks 900m2 maks møneh.c+65.5* maks ges.c+62.0*

Felles avkj. S-4061

Støyskjerm S-4061

Bru

Offentlig trafikkområde (jernbane) S-3424,22.6.94 se reg.best.

Trafikområde-jernbane S-3424,22.6.94 se reg.best.

Felt K Spesialområde - bevaring (boliger) S-3015, 30.11.88 Se reg.best.

Byggeområde for industri U.0,2 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Disp.pl.vedt. bystyret 7.12.83 (Vålerenga) Endret reg.best.,S-2937,1.10.87

FORSLAG VÅR REF. 2025/21558

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163790/ 86540914

Adresse: Sveriges gate 17

Gnr/Bnr: 232/327

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

600100 600200 600300

6642500 6642400 6642300

Dahmarks gate
Sveriges gate
Islands gate
Orknøygata
Fridtjovs gate
Etterstadgata
Etterstad l
Vålerenga skole

232/387 232/31 232/30 232/29 232/26 232/22 232/20 232/32 232/38 232/36 232/315 232/317 232/27 232/214 232/213 232/212 232/210 232/208 232/172 232/23 232/25 232/19 232/17 232/316 232/313 232/108 232/110 232/112 232/320 232/321 232/114 232/116 232/323 232/118 232/324 232/326 232/120 232/328 232/122 232/131 232/124 232/126 999/226 232/467 232/109 232/111 232/113 232/115 232/119 232/121 232/123 232/125 232/132 232/133 232/134 232/136 232/211 232/322 232/209 232/325 232/242 232/243 232/327 232/244 232/245 232/207 232/13 232/135 232/483 232/475 232/129 232/130 232/83 232/84 232/85 232/86 232/87 232/89 236/210 236/42

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

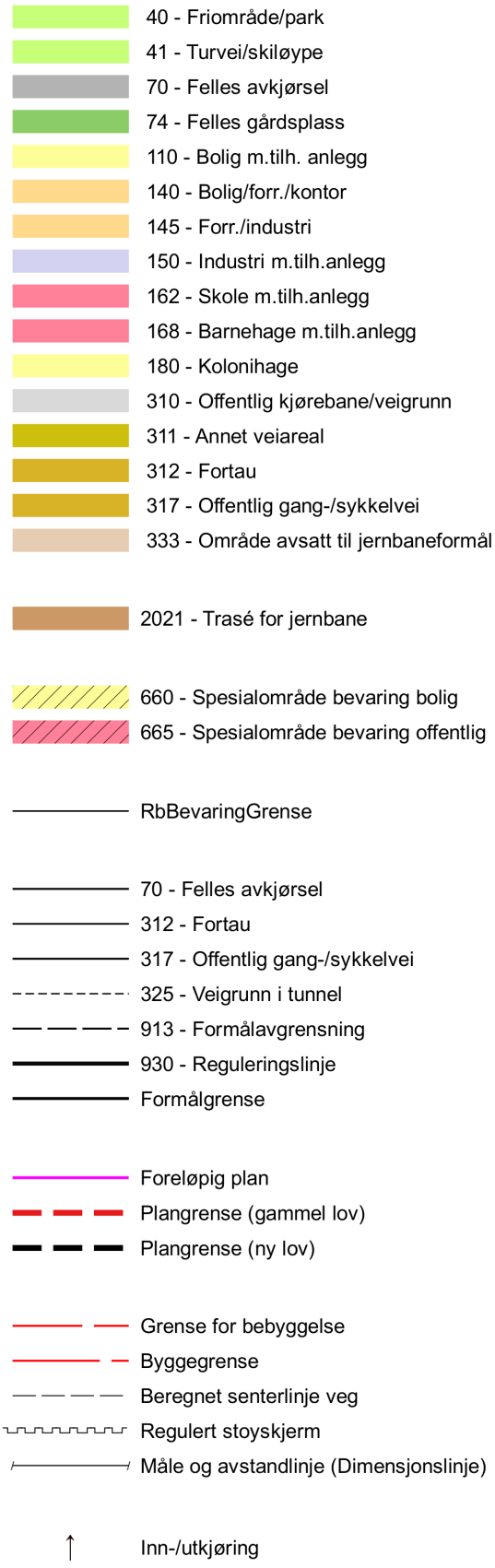
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

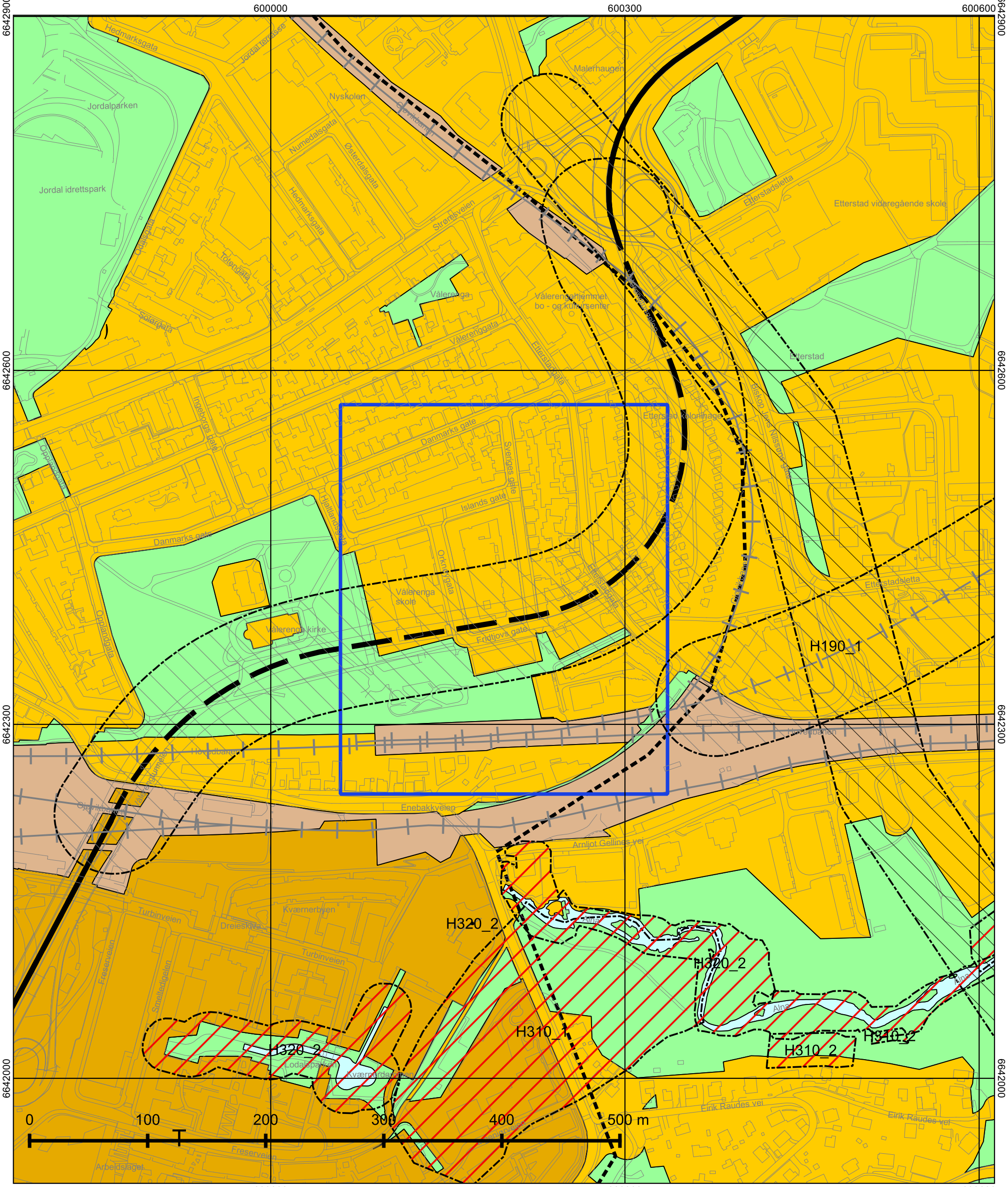
PlottID/Best.nr: 163790/ 86540914
Adresse: Sveriges gate 17
Gnr/Bnr: 232/327
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163790/86540914
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 232, Bruksnr 327	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	1	Gamle Oslo
Adresse:				
Veiadresse:	Sveriges gate 17 A, gatenr 17244 0658 Oslo	**Grunnkrets:**	2705	Vålerenga rode 5
		Valgkrets:	103	Kampen skole
		Kirkesogn:	1011001	Vålerengen
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Sveriges gate 17 B, gatenr 17244 0658 Oslo			
Veiadresse:	Sveriges gate 17 C, gatenr 17244 0658 Oslo			
Veiadresse:	Sveriges gate 17 D, gatenr 17244 0658 Oslo			
Veiadresse:	Sveriges gate 17 E, gatenr 17244 0658 Oslo			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.06.1897	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 696,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sveriges gate 17 A	U0101	Bolig	67,0	Kjøkken	2	1	1
Sveriges gate 17 A	U0102	Bolig					
Sveriges gate 17 A	H0101	Bolig					
Sveriges gate 17 A	H0102	Bolig					
Sveriges gate 17 A	H0103	Bolig					
Sveriges gate 17 A	H0201	Bolig					
Sveriges gate 17 A	H0202	Bolig					
Sveriges gate 17 A	H0203	Bolig					
Sveriges gate 17 A	H0301	Bolig					
Sveriges gate 17 A	H0302	Bolig					
Sveriges gate 17 A	H0303	Bolig					
Sveriges gate 17 A	H0401	Bolig					
Sveriges gate 17 A	H0402	Bolig					
Sveriges gate 17 A	H0403	Bolig					
Sveriges gate 17 A	H0501	Bolig					
Sveriges gate 17 A	H0502	Bolig					
Sveriges gate 17 B	H0101	Bolig					
Sveriges gate 17 B	H0102	Bolig					
Sveriges gate 17 B	H0201	Bolig					
Sveriges gate 17 B	H0202	Bolig					
Sveriges gate 17 B	H0301	Bolig					
Sveriges gate 17 B	H0302	Bolig					
Sveriges gate 17 B	H0401	Bolig					
Sveriges gate 17 B	H0402	Bolig					
Sveriges gate 17 B	H0501	Bolig					
Sveriges gate 17 B	H0502	Bolig					
Sveriges gate 17 C	H0101	Bolig					
Sveriges gate 17 C	H0102	Bolig					
Sveriges gate 17 C	H0201	Bolig					
Sveriges gate 17 C	H0202	Bolig					
Sveriges gate 17 C	H0301	Bolig					
Sveriges gate 17 C	H0302	Bolig					
Sveriges gate 17 C	H0401	Bolig					
Sveriges gate 17 C	H0402	Bolig					
Sveriges gate 17 C	H0501	Bolig					
Sveriges gate 17 C	H0502	Bolig					
Sveriges gate 17 D	H0101	Bolig					
Sveriges gate 17 D	H0102	Bolig					
Sveriges gate 17 D	H0201	Bolig					
Sveriges gate 17 D	H0202	Bolig					
Sveriges gate 17 D	H0301	Bolig					
Sveriges gate 17 D	H0302	Bolig					
Sveriges gate 17 D	H0401	Bolig					
Sveriges gate 17 D	H0402	Bolig					
Sveriges gate 17 D	H0503	Bolig					
Sveriges gate 17 D	H0504	Bolig					
Sveriges gate 17 E	H0101	Bolig					
Sveriges gate 17 E	H0102	Bolig					
Sveriges gate 17 E	H0201	Bolig					
Sveriges gate 17 E	H0202	Bolig					
Sveriges gate 17 E	H0301	Bolig					
Sveriges gate 17 E	H0302	Bolig					
Sveriges gate 17 E	H0401	Bolig					
Sveriges gate 17 E	H0402	Bolig					
Sveriges gate 17 E	H0501	Bolig					
Sveriges gate 17 E	H0502	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 509,0	Igangset.till.:	

Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4 509,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1929
Vannforsyning:				Antall boliger:	56
Bygningsnr:	80602294			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	2	749,0		749,0			
H01	11	749,0		749,0			
H02	11	749,0		749,0			
H03	11	749,0		749,0			
H04	11	749,0		749,0			
H05	10	749,0		749,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 2705 54	Murgård, Sverigesgt 17, Vålerenga.	1925-1949
Nåværende funksjon:		Leiegård og butikk, 63 leiligheter	
Tidligere funksjon:		Leiegård	
Tilbygg/ombygging:		Ingen nevnt i bygn. Kontr. Arkiv	

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sveriges gate 17 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81471002			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 2705 55	Garasje, Sverigesgt 17, Vålerenga.	1925-1949
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

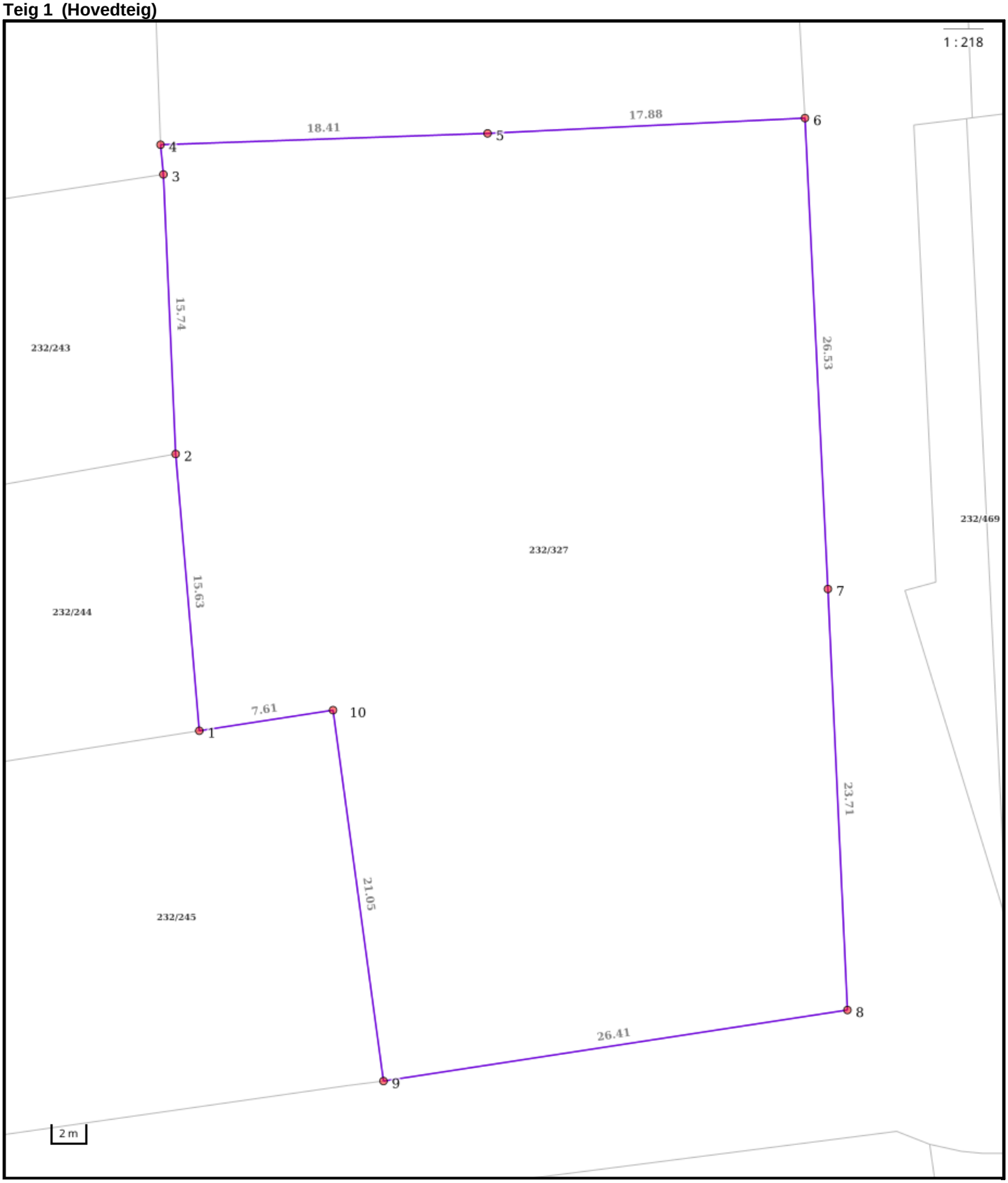
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 696,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 397,02	600 181,37	15,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 642 412,41	600 178,63	15,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 642 428,01	600 176,52	1,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 642 429,66	600 176,21	18,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 642 431,96	600 194,48	17,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 642 434,43	600 212,19	26,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 642 408,16	600 215,87	23,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 642 384,67	600 219,11	26,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 642 378,33	600 193,47	21,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 642 398,85	600 188,76	7,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Sveriges gate 17B

Nabolaget Vålerenga - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	5 min 0.4 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	12 min 1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	20 min 1.7 km
Bryn stasjon Linje L1	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min 3.4 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	18 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	8 min 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	21 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

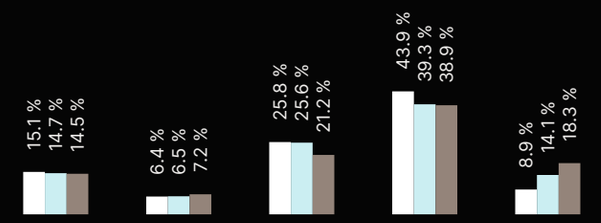
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vålerenga	2 208	1 096
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fridtjovsgate barnehage (0-5 år) 52 barn	2 min 0.2 km
Internasjonal kulturbhg Enebakkv. (0-... 27 barn	2 min 0.2 km
Etterstadgata barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Prix Etterstad Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Etterstad PostNord	6 min 0.5 km

FINN

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

Sveriges gate 17B

Nabolaget Vålerenga - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	5 min 0.4 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	12 min 1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	20 min 1.7 km
Bryn stasjon Linje L1	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min 3.4 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	18 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	8 min 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	21 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

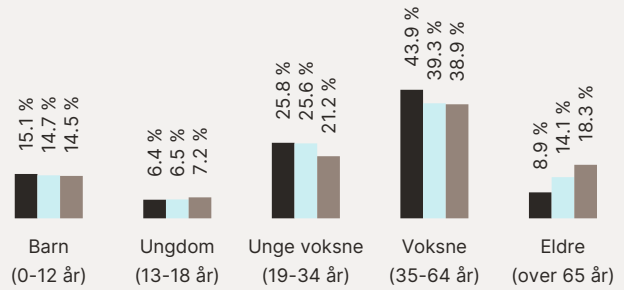
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vålerenga	2 208	1 096
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fridtjovsgate barnehage (0-5 år) 52 barn	2 min 0.2 km
Internasjonal kulturbhg Enebakkv. (0-... 27 barn	2 min 0.2 km
Etterstadgata barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Prix Etterstad Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Etterstad PostNord	6 min 0.5 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

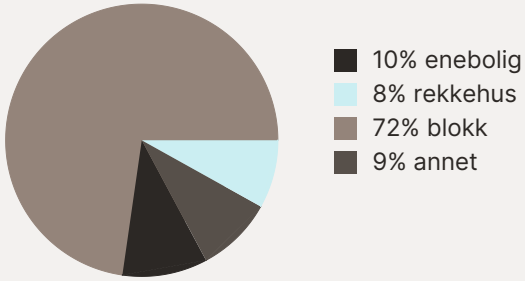
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	8 min 0.7 km
Mudo Gym Etterstad	7 min
SATS Kampen	8 min

Boligmasse



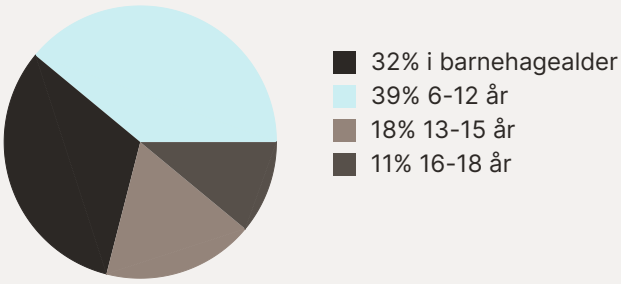
«God beliggenhet, gode naboer, gode skoler/barnehager, puber og matbutikker.»

Sitat fra en lokalkjent

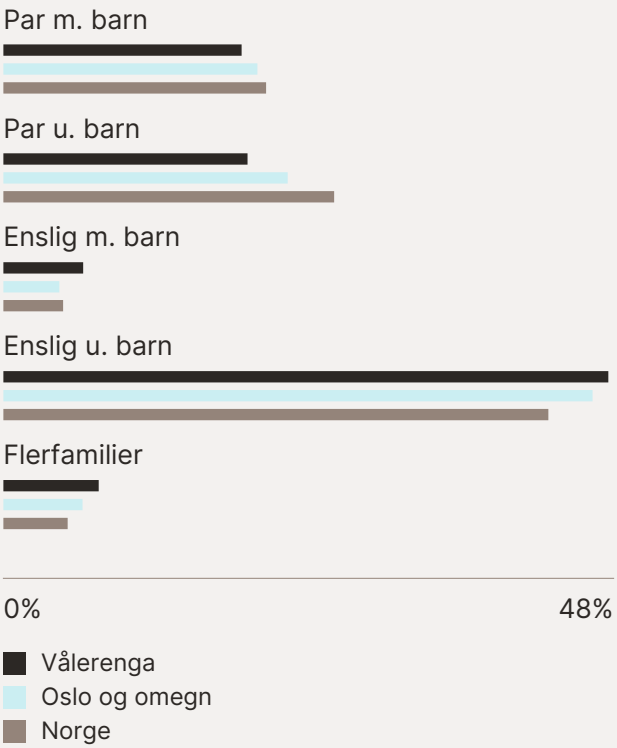
Varer/Tjenester

Fyrstikktorget	14 min
Vitusapotek Ensjø Torg	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

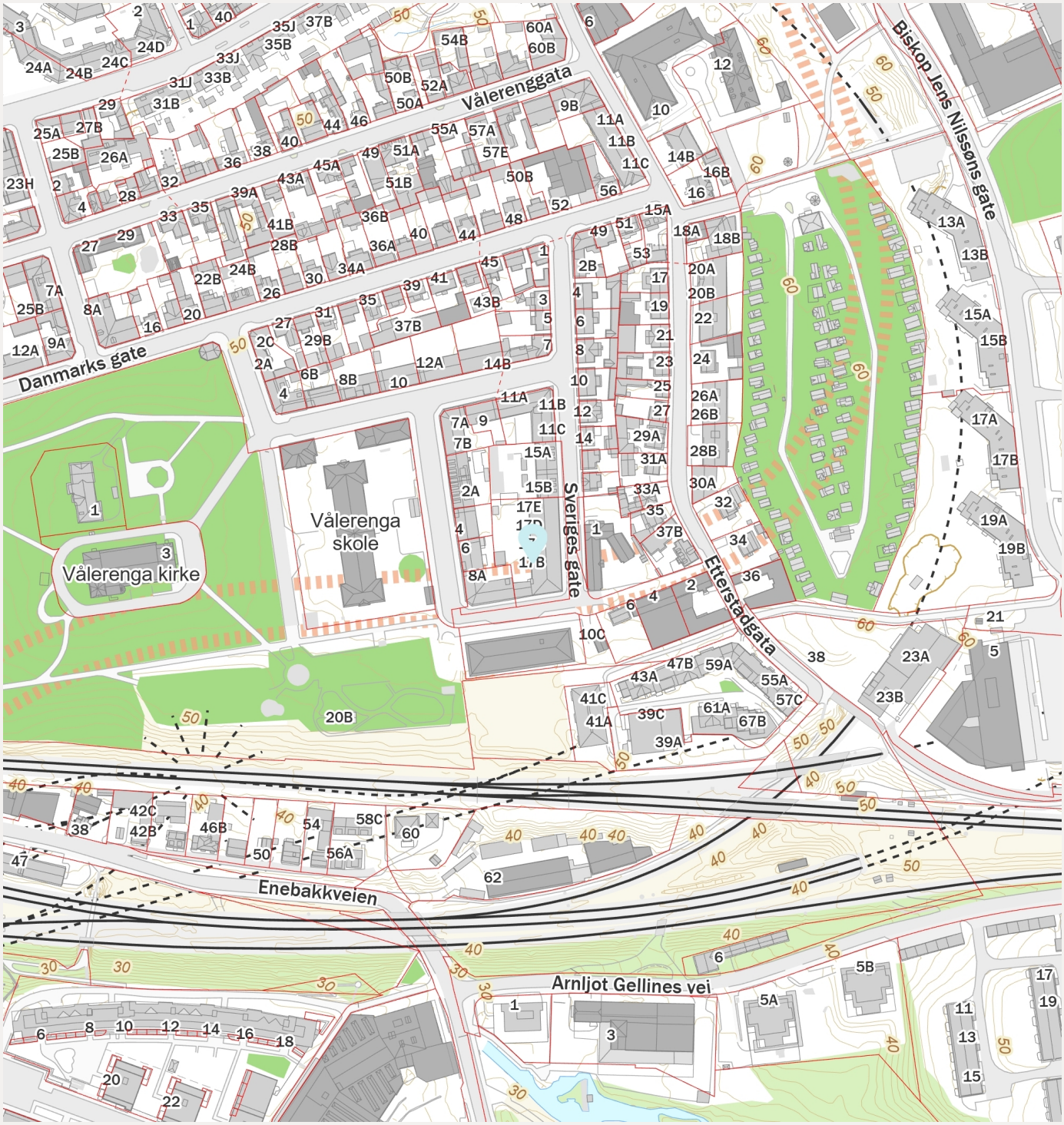


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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