NORDVIK

Frederik Stangs gate 46E

2 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Frederik Stangs gate 46E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
195	Kontaktinfo
198	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
201	Forbrukerinformasjon om budgivning
202	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.11.2026









Nøkkelinformasjon

Svært påkostet 3-roms designleilighet | Sydvendt balkong | Heis | Kvänum-kjøkken | Hjemmekino

Prisantydning	**9 990 000,-**
Omkostninger	**251 690,-**
Totalpris	**10 276 342,-**
Fellesgjeld	**34 652,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 999,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1925**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

I dette segmentet er det sjeldent å se leiligheter pusset opp til dette nivået -Velkommen til Frederik Stangs gate 46E, en gjennomgående 3-roms som byr på litt mer enn det normale.

Høydepunkter:

- Høyt og fritt beliggende i 5. etasje med heisadkomst
- Stor sydvendt balkong på 7,7 kvm
- Eksklusivt Kvänum-kjøkken i valnøtt med heldekkende bakplate i stål
- Gaggenau og Miele hvitevarer. Quooker kjøkkenkran
- Integrerte vegg- og takhøyttalere i de fleste rom
- Hjemmekino med skjult takmontert lerret og projektor i kjøkkeninnredning
- Omfattende snekkerbygde løsninger, herunder garderober, oppbevaring, nattbord og daybed
- Heltre chevronparkett med gulvvarme
- Svært påkostet bad med dusjtoalett og rikelig med skapplass
- Alt av lys og varme styres via app

Tyder


4,59 m
1,67 m
Balkong
2,59 m
2,59 m
4,03 m
Soverom
Soverom 2
Skap
3,49 m
Skap
Skap
Entré
Bad
2,80 m
2,97 m
VM
Kjøkken
Stue
4,32 m
5,76 m
K/F
Daybed
2,29 m


pasta






SONY





















Fantastisk bad pusset opp fra grunnen. Rikelig med skap og oppbevaringsplass





Badet har regnfallsdusj m/håndholdt dusj, opplegg for vaskemaskin. Håndklevarmere.

Dusjtoalettet Geberit AquaClean Mera Comfort. Dette har WhirlSpray-dusjteknologi, toalettsetevarme og orienteringslys for enkelt å finne frem til toalett om natten.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0397/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frederik Stangs gate 46E, 0264 OSLO
Gnr 212, bnr 314, snr 47 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Henriette Gjefle
Endre Krog Tveitan

Kjøpesum og omkostninger
9 990 000,- (Prisantydning)
34 652,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 024 652,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
250 600,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
251 690,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
264 690,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 276 342,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 289 342,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1925

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 4 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 5 etasje og inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og balkong.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder. En bod på 4 kvm i kjelleren og en på 5 kvm på loftet.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenet er fra Kvanum. Kjøkkeninnredning fra 2019. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositttstein på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, quooker og kjøl/frys er integrert i innredningen. Kullfilterventilator i platetoppen.

Innvendig overflater:

Gulv: Parkett i fiskebensmønster.
Vegger: Tapet på en vegg i soverom 2. Treforblending på en vegg i hovedsoverommet. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss for øvrig.
Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde på 2.64 m i stuen.

Bad:
Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Flislagte veggoverflater. Trepanel. Dusj med faste felt og skillevegg i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet dusjklosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Rennesluk i plast med synlig membran klemt i klemringen. Badet er ifølge eier rehabilitert i 2019. FDV dokumentasjon er ikke fremvist til undertegnede. Elektrisk avtrekk med ventil i himlingen. Luftespalte under døren. Baderomsinnredning bestående av høyskap med glatte fronter. Innfliset speil over servanten. Knagger på vegg.

Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale mot våtsoner. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Innvendige dører:
Glatte skyvedører til soverommene. Glatt innvendig dør til badet.

Fast inventar:
Garderobeskap med glatte fronter i entré og soverom. Plassbygget daybed i stue. Nisje med knagger og hyller i entré.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30. Rømningsdør fra hovedsoverommet. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass fra soverom 2, produsert i 2019. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass fra hovedsoverommet, uten synlig datomerking.

Terrasser/ balkonger:
Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra begge soverom. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall, med plater i felt. Rekkverkshøyden er målt til 102 cm.

Vann og avløpsrør:
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert bak skap i soverom 2, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Hovedstoppekran er montert i fordelerskapet.

Ventilasjon:
Elektrisk avtrekk fra badet. Kullfilterventilator fra kjøkkenet. Friskluftsventil på yttervegg i soverom 2. Tilluft via åpning av vinduer/dører for øvrig.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
- Stue og hovedsoverommet er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer/dører for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder montert over skap på badet. Fast tilkoblingspunkt for strøm. Produksjonsår 2019. Rommer 99 liter.

Elektriske anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, monter felles gang. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er ifølge eier lagt elektrisk gulvvarme i hele leiligheten.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Lovlighet:
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Det foreligger ferdigattest i forbindelse med åpning av bærevegg mellom entré og stue.

Dokumentasjon:
Det er ikke utført oppgraderingsarbeider i boligen de siste fem år, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Brannvarsling:
Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Brannskille:
Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.

Radon:
Radonmåling er ikke aktuelt for denne boligen, da det ikke er relevant i boliger fra 3. etasje og oppover i henhold til undersøkelsespunkt i NS 3600.

Lyd- og støyforhold:
Eiendommen ligger innenfor oransje/rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige

utredninger dersom dette foreligger.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Boligen ble totalrenovert i 2019 av tidligere eier:
- Ny Kvänum kjøkkeninnredning.
- Nye vann- og avløpsrør (rør-i-rør).
- Ny varmtvannsbereder.
- Rehabilitert det elektriske anlegget.
- Lagt fiskebensparkett.
- Overflateoppussing av vegg- og himlingsoverflater.
- Nye innvendige dører og innredning.
- Nye vinduer og ytterdører.
- Avrettet etasjeskiller og lagt elektrisk gulvvarme i alle rom.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om total fornyelse av bad i 2019 utført av Rørleggermester Stein Johnsen as, Fjellelektrikeren as, Ing. Gunnar Johansson as, Malermester Kristian Brenstad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier er det total fornyelse av sluk og membran. Det ble etablert slukrenne ved vegg i dusjsonen og det er benyttet Laticrete smøremembran med dokumentert utførelse.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om total fornyelse av bad i 2019 utført av Rørleggermester Stein Johnsen as, Fjellelektrikeren as, Ing. Gunnar Johansson as, Malermester Kristian Brenstad.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om total fornyelse av det eletriske anlegget i 2019. Utført av Fjellelektrikeren as. Erklæringen gjelder alt arbeid med å etablere et nytt elektriske anlegg.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra tidligere salg av boligen i 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i tilstandsrapporten ifm med salg av boligen i 2023

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja.
Beskriv: Frogner Sentral, et boligprosjekt som utvikles av Fredensborg Bolig i Elisenbergveien 37 på Frogner i Oslo.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Frogner Sentral, et boligprosjekt som utvikles av Fredensborg Bolig i Elisenbergveien 37 på Frogner i Oslo.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i murverk, forblendet med teglstein, og med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone på kjøkken.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved eierskifte og skifte av leietager betales et gebyr til sameiet på 2000,-.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder: Elektrisk gulvvarme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 999,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Heis kr. 657,00,-
- Pipelån kr. 216,00,-
- Bredbånd kr. 289,00 ,-
- Felleskostnader kr. 2 837,00,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostandene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostander.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 213,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt.

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 004 984,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 019 936,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Frederik Stangs Gt 46 Sameiet, orgnr. 976018788

Om sameiet
Frederik Stangs Gate 46 Sameiet, med organisasjonsnr: 976018788.
Sameiet består av 52 boligseksjoner. Ved eierskifte og skifte av leietaker, skal det betales et flyttegebyr på kr 2 000 til sameiet.

Veldrevet sameiet.

Arbeider som er gjort fra Janaur 2025 til April 2026:

Felleskostnadene ble økt med 4 % for 2026. Budsjettarbeidet for 2026 inkluderte en betydelig økning i heisposten, fra kr 260 000 til kr 360 000, som følge av varslet belteskift. Det ble foretatt utskifting av kabler og styringskort i heisen i oppgang A. Styret fulgte opp heismidler fra tidligere år og vedtok overføring av disse.

Styret utredet mulighetene for nytt callinganlegg og adgangskontrollsystem. Det ble innhentet og sammenlignet tilbud fra flere leverandører, og det ble utarbeidet en oversikt over ulike systemtyper – herunder trådløse løsninger med mobilnøkkel og tradisjonelle callinganlegg med brikkeleser. Saken er ikke endelig avgjort i perioden.

Brannalarmen ble koblet til vaktsentral i stedet for direkte til Oslo brann og redning. Styret fulgte opp med gjennomgang av aksjonsplan og rutiner.

Sameiet har gjennom tidligere vedtak på årsmøtet innført forbud mot bruk av fyringsanlegg og ildsteder i bygget.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler som er vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Bbl

Informasjon om fellesgjeld
Kr 34 652,-pr. 10.11.2026

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207544035
Restsaldo: 1 192,74
Kapitalkostnader: 25,90
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207861723
Restsaldo: 24 005,87
Kapitalkostnader: 234,59
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208465317
Restsaldo: 9 454,16
Kapitalkostnader: 127,67
Administrasjonsavtale: Ne

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207544035
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,20%
Restsaldo 80 239,00
Innfrielsesdato: 30.06.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207861723
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,20%
Restsaldo 1 573 098,00
Innfrielsesdato: 29.02.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208465317
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,20%
Restsaldo 653 501,00
Innfrielsesdato: 30.01.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 308,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kr 5 303,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 235 816,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret innkaller til dugnad fortrinnsvis 1 gang i året og alle seksjonseiere oppfordres til å delta.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 82202798

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 981 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Frogner. Her bor du omgitt av klassiske bygårder, hyggelige gater og grønne parker, samtidig som du har et rikt utvalg av kaféer, restauranter, butikker og servicetilbud like i nærheten. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til det pulserende bylivet.

I nærområdet finner du et godt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter og spesialforretninger. Langs Bygdøy allé og i de omkringliggende gatene ligger blant annet W.B. Samson, Kaffebrenneriet og flere populære serveringssteder. Den tradisjonsrike Gimle kino ligger like ved leiligheten og er et hyggelig tilbud for den filminteresserte.

Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker, apotek, treningssentre, Vinmonopolet og øvrige servicetilbud. For den shoppinginteresserte ligger Bogstadveien og Hegdehaugsveien innen behagelig gangavstand, med et bredt utvalg av butikker, kaféer og restauranter. Også Majorstuen, Solli plass og sentrum er lett tilgjengelig.

Fra leiligheten er det kort vei til flere av Oslos mest populære grøntområder. Frognerparken og Vigelandsparken byr på flotte turstier, store grøntarealer og gode muligheter for både trening og avslapning. Her kan du nyte en løpetur, gå hyggelige turer eller tilbringe fine sommerdager i parken.
I nærheten finner du også Frognerbadet og Frogner stadion, samt flere treningssentre, blant annet SATS. Slottsparken er et annet hyggelig turmål, og det er heller ikke langt til Bygdøy med flotte turstier, strender og bademuligheter.

Det er også gangavstand til Aker Brygge og Tjuvholmen, som byr på et stort utvalg av restauranter, butikker og kulturelle opplevelser. Her finner du blant annet Astrup Fearnley Museet og Tjuvholmen sjøbad, med gode bademuligheter på varme sommerdager.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og trikk i umiddelbar nærhet, noe som gir enkel tilgang til resten av byen. Samtidig er det gangavstand til

Oslo sentrum, med et bredt kulturtilbud, shopping og uteliv. Det er også kort vei til Skøyen, med gode togforbindelser.

Med et bredt utvalg av servicetilbud, gode kollektivforbindelser og flotte rekreasjonsområder innen kort avstand ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag på Frogner.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 09.03.1923. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Leiligheten ble innvendig ombygd og det foreligger ferdigattest 20.11.2019 på innvendig ombygning som samsvarer med dagens bruk.

Dokumentasjon som foreligger:
- Frederik Stangs Gate 46 - Va°ningshus - Exdoc (Uatestert) - 1923
- Frederik Stangs gate 46 - Vaaningshus - Plan 4-5 etg (3-4 etg) - 1923
- Frederik Stangs Gate 46 - Rep. Etter Soppskade - Exdoc (Attestert) - 1935
- Frederik Stangs Gate 46 - Rep. Etter Soppskade - Exdoc (Attestert) - 1937
- Frederik Stangs Gate 46 - Rep. Etter Eksplosjon - Exdoc (Attestert) - 1944
- Frederik Stangs Gate 46 - Rep. Etter Brannskade - Arkivkort (Attesttert) - 1961
- Frederik Stangs Gate 46 - Ombyggingsarbeider - Ferdigattest - 1983
- Frederik Stangs gate 46 A-E - Ombygging - Ferdigattest - 1988
- Frederik Stangs gate 46 - Nye balkonger pa° fasader mot bakga°rd - Bolig - Ferdigattest - 2001
- Frederik Stangs gate 46 - Konstruktive endringer boligbygg - ferdigattest - 2011
- Frederik Stangs gate 46 - Innvendige konstruksjonsendringer - Ferdigattest - 2014
- Frederik Stangs gate 46 E - Utvidelse av a°pning i bærevegg - Ny Plan - 5.etg - Utsnitt - 2019
- Frederik Stangs gate 46 E - Utvidelse av a°pning i bærevegg - Plan - 5 etg - Utsnitt - 2019
- Frederik Stangs gate 46 E - Innvendig ombygging - Plan 5 etg - 2019
- Frederik Stangs gate 46 - Innredning av loft til fem leiligheter - Ferdigattest - 2013

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, veg, linje: bygg, kulturminner, mm. som skal bevares, flate: Bevaring kulturmiljø, flate: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, flate: Andre sikringssoner med gjeldene reguleringsplan S-5280, vedtaksdato 25.03.2026. Eiendommen er også regulert til flate: Veigrunn i tunnel med gjeldene reguleringsplan S-1732, Vedtaksdato: 03.01.1972. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssonen H190_1, blågrønn struktur (Område med behov for park på minimum 1 dekar ved byutvikling) og (Område med behov for park på minimum 5 dekar ved byutvikling), kulturminnevern, samt støysoner veg rød sone, bane gul sone, avikksone og veg gul sone. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/get-file/1125932/a5aa1fab56d1c7b655ddbb55331e12cbaec8293b30074db1d058f9ae898a1bd4

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen:
- KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Pågående byggesaker i området:

Frederik Stangs gate 46 D - rehabilitering av bad - H0402
- Saksnummer: 2026/05893 - Byggesak
- Mottatt sak: 22.05.2026
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605893

Elisenbergveien 37 B - Ombygging, bruksendring til bolig og etablering av 19 leiligheter
- Saksnummer 202463175 - Byggesak
- Mottatt sak 20.12.2024, Avsluttet: 22.12.2025
- Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/07931
- Status Saken er avsluttet
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202463175

Elisenbergveien 37 B - ombygging, bruksendring til bolig og etablering av 19 leiligheter
- Saksnummer: 2025/07931 - Byggesak
- Mottatt sak: 12.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202463175
- Status: Under behandling

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507931

Elisenbergveien 37 B - etablering av ny branncelle i kjeller
- Saksnummer: 2026/06771 - Byggesak
- Mottatt sak: 11.06.2026
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202606771

Frederik Stangs gate 44 - åpning i bærevegg - H0401
- Saksnummer: 2026/10548 - Byggesak
- Mottatt sak: 18.09.2026
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202610548

Elisenbergveien 32 - utskifting av utvendig vann og avløp
- Saksnummer: 2026/11221 - Byggesak
- Mottatt sak: 05.10.2026
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202611221

Frederik Stangs gate 41 A - gjenoppbygging av etasjeskille etter brann
- Saksnummer: 2026/09093 - Byggesak
- Mottatt sak: 14.08.2026
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202609093

Odins gate 19B - utskifting av vinduer
- Saksnummer: 2025/07019 - Byggesak
- Mottatt sak: 12.09.2025
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507019

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/212/314/47:
24.05.1924 - Dokumentnr: 993434 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1924 - Dokumentnr: 993435 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1925 - Dokumentnr: 993582 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1951 - Dokumentnr: 302635 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.2026 - Dokumentnr: 1317672 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.05.1984 - Dokumentnr: 527343 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/3912
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 47 SEKSJONER

06.09.2013 - Dokumentnr: 751195 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 108/4493
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 128/4493
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 129/4493
Snr: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 140/4493
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/4493
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/4493

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen.

Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

Eiendommen er vernet etter plan- og bygningsloven.
Registrert av Byantikvaren i Oslo
Kategori: Enkeltminne bygning

Området Elisenbergløkken og Gimlekvartalene er i hensynssone.
Vernet etter plan- og bygningsloven
Kategori: Enkeltminne utomhus

For eiendommer som er i et område avsatt til bevaring, kan det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene eller kommuneplan gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges

bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare

kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Ved behov for flere visninger er det vederlagsfritt kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. november 2026

Ansvarlig megler
Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

Megler 2
Victoria Eidsvig Vergara, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94869903

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Frederik Stangs gate 46E

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**10 min**
789 elever, 43 klasser	0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**15 min**
593 elever, 37 klasser	1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**19 min**
658 elever, 43 klasser	1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**20 min**
408 elever, 30 klasser	1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**6 min**
416 elever, 25 klasser	2.7 km
Hartvig Nissens skole	**9 min**
630 elever	0.7 km
Oslo Handelsgymnasium	**13 min**
816 elever, 33 klasser	1.1 km

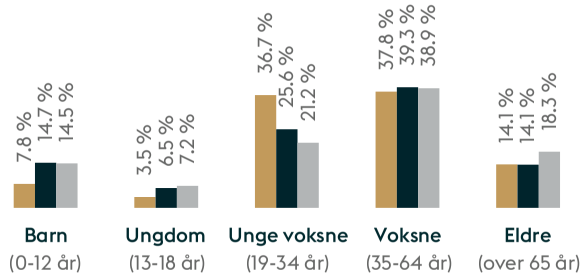
Offentlig transport

Elisenberg	**2 min**
Linje 12N	0.1 km
Elisenberg	**2 min**
Linje 12	0.1 km
Majorstuen	**20 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.7 km
Nationaltheatret stasjon	**20 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.7 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.6 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho...	**4 min**
48 barn	0.3 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år)	**5 min**
35 barn	0.4 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	**7 min**
36 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Inkognito terrasse balløkke	10 min
Uranienborg skole	11 min
SATS Solli plass	10 min
Artesia Trening	16 min

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Frederik Stangs gate 46E, 0264 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 10. november 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 11. november 2026
Referanse:	14632

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon bad Våtrom (bad og vaskerom)	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.	Side 11
Ventilasjon Tekniske anlegg	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Stue og hovedsoverommet er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer/dører for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.	Side 14

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2019	Leiligheten er pusset opp i regi av tidligere eier: Rehabilitert badet. Ny Kvänum kjøkkeninnredning. Nye vann- og avløpsrør (rør-i-rør). Ny varmtvannsbereder. Rehabilitert det elektriske anlegget. Lagt fiskebensparkett. Overflateoppussing av vegg- og himlingsoverflater. Nye innvendige dører og innredning. Nye vinduer og ytterdører. Avrettet etasjeskiller og lagt elektrisk gulvvarme i alle rom.

Konklusjon

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 5. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet i god stand.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1925, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Henriette Gjefle å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		4			
5. etasje	71			8	
Loft		5			
Sum	**71**	**9**	**0**	**8**	**0**
Sum BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Henriette Andrea Stead Gjefle
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Henriette Andrea Stead Gjefle Endre Krog Tveitan

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 212 Bnr: 314 Snr: 47
Tomteareal:	1981.5 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Endre Krog Tveitan og Henriette Andrea Stead Gjefle
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	65 / 4493

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1925

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i murverk, forblendet med teglstein, og med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2019.

Bad - *Dokumentasjon bad* TG 2

Beskrivelse:	FDV dokumentasjon er ikke fremvist til undertegnede.
Vurdering:	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Årsak:	Dokumentasjonen er ikke levert av utførende for arbeidet eller dette er ikke utarbeidet.
Konsekvens:	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Trepanel.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse: Rennesluk i plast med synlig membran klemt i klemringen.

Bad - *Ventilasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: Elektrisk avtrekk med ventil i himlingen.
Luftespalte under døren.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og skillevegg i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet dusjklosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av høyskap med glatte fronter. Innfliset speil over servanten. Knagger på vegg.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale mot våtsoner. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, monter felles gang. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er ifølge eier lagt elektrisk gulvvarme i hele leiligheten.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert bak skap i soverom 2, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Hovedstoppekran er montert i fordelerskapet.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekk fra badet. Kullfilterventilator fra kjøkkenet. Friskluftsventil på yttervegg i soverom 2. Tilluft via åpning av vinduer/dører for øvrig.
Vurdering:	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Stue og hovedsoverommet er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer/dører for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvens:	Manglende veggventiler svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima. Konsekvensen av forholdene kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 1

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder montert over skap på badet. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Produksjonsår
2019

Hvor mange liter rommer berederen?
99

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30. Rømningsdør fra hovedsoverommet. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass fra soverom 2, produsert i 2019. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass fra hovedsoverommet, uten synlig datomerking.

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra begge soverom. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall, med plater i felt. Rekkverkshøyden er målt til 102 cm.
Vurdering:	HMS: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Antall kvadratmeter
8

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse:	Parkett i fiskebensmønster.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:	Tapet på en vegg i soverom 2. Treforblending på en vegg i hovedsoverommet. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss for øvrig.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.64 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i?
Stue

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositttstein på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, quooker og kjøl/frys er integrert i innredningen. Kullfilterventilator i platetoppen.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2019

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Kvanum

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Er det komfyrvakt?
Ja

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Glatte skyvedører til soverommene.
Glatt innvendig dør til badet.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i entré og soverom.
Plassbygget daybed i stue.
Nisje med knagger og hyller i entré.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.
Det foreligger ferdigattest i forbindelse med åpning av bærevegg mellom entré og stue.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Det er ikke utført oppgraderingsarbeider i boligen de siste fem år, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Brannvarsling

Beskrivelse: Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Radonmåling er ikke aktuelt for denne boligen, da det ikke er relevant i boliger fra 3. etasje og oppover i henhold til undersøkelsespunkt i NS 3600.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor oransje/rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	
Eier	10-11-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	11-11-2026	Mottatt	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Endre Krog Tveitan	9578-5995-4-2995346	2026-11-11 13:50:04
Henriette A Stead Gjefle	9578-5993-4-3381424	2026-11-10 13:39:14

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. nov. 2026

Oppdragsnummer
13-0397/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frederik Stangs gate 46E, 0264 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Henriette Gjefle, Endre Krog Tveitan

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om total fornyelse av bad i 2019 utført av Rørleggermester Stein Johnsen as, Fjellelektrikeren as, Ing. Gunnar Johansson as, Malermester Kristian Brenstad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier er det total fornyelse av sluk og membran. Det ble etablert slukrenne ved vegg i dusjsonen og det er benyttet Laticrete smøremembran med dokumentert utførelse.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om total fornyelse av bad i 2019 utført av Rørleggermester Stein Johnsen as, Fjellelektrikeren as, Ing. Gunnar Johansson as, Malermester Kristian Brenstad.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om total fornyelse av det eletriske anlegget i 2019. Utført av Fjellelektrikeren as. Erklæringen gjelder alt arbeid med å etablere et nytt elektriske anlegg

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra tidligere salg av boligen i 2023

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i tilstandsrapporten ifm med salg av boligen i 2023

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Frogner Sentral, et boligprosjekt som utvikles av Fredensborg Bolig i Elisenbergveien 37 på Frogner i Oslo.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Frogner Sentral, et boligprosjekt som utvikles av Fredensborg Bolig i Elisenbergveien 37 på Frogner i Oslo.

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0397/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Henriette A Stead Gjefle	**2026-11-10**	**Endre Krog Tveitan**	**2026-11-11**

Identifikasjon

bankID Henriette A Stead Gjefle

Identifikasjon

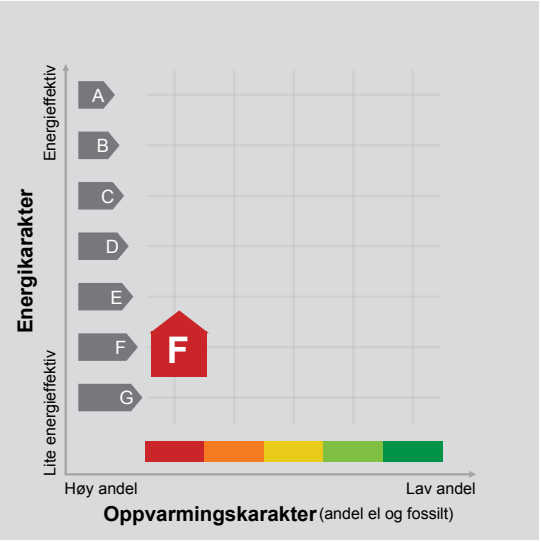
bankID Endre Krog Tveitan

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frederik Stangs gate 46E
Postnummer	0264
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	314
Seksjonsnummer	47
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80498985
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	972ff94e-a926-4f39-935e-a0b2a2cc1aa9
Dato	03.09.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Tetting av luftlekkasjer
- Følg med på energibruken i boligen
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1925
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frederik Stangs gate 46E
Postnummer: 0264
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0502
Dato: 03.09.2023 18:45:40
Energimerkenummer: 972ff94e-a926-4f39-935e-a0b2a2cc1aa9

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 212
Bruksnummer: 314
Seksjonsnummer: 47
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80498985

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Victoria Eidsvig Vergara
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: v.vergara@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0397/26 . Vår ref.: 7633-1-47 Dato: 10.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frederik Stangs Gt 46 Sameiet
Organisasjonsnr:	976018788
Seksjonseier:	Gjefle, Henriette Andrea Stead
Medeier:	Tveitan, Endre Krog
Leilighetsnummer:	47
Adresse:	Frederik Stangs Gate 46 E, 0264 OSLO
Seksjonsnummer:	47
Gnr.	212
Bnr.	314

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82202798.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei, de har ikke sikringsordning.
- 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.

Ta kontakt med styret for informasjon om eventuelle økninger i felleskostnadene.
E-postadresse styret: fsg46@styrerommet.no. Gateparkering. Hjemmeside: vibbo.no Ved eierskifte og skifte av leietaker, skal det betales et flyttegebyr på kr 2 000 til sameiet. Det gjelder både for innflytting og utflytting.
Nei.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207544035
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	80 239,00
Innfrielsesdato:	30.06.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207861723
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	1 573 098,00
Innfrielsesdato:	29.02.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208465317
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	653 501,00
Innfrielsesdato:	30.01.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 999,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Heis	657,00	
Pipelån	216,00	
Bredbånd	289,00	
Felleskostnader	2 837,00	

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:	590,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 670,-
Annen formue:	11 308,-
Gjeld:	36 422,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207544035
Restsaldo:	1 192,74
Kapitalkostnader:	25,90
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207861723
Restsaldo:	24 005,87
Kapitalkostnader:	234,59
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208465317
Restsaldo:	9 454,16
Kapitalkostnader:	127,67
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 34 652,77,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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 Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Christian Larsen, e-post: fsg46@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. 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. 7633
FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

Velkommen til årsmøte i FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

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:

2. juni 2026 kl. 18:00, Kirkestuen i Bygdøy Allé 38.

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 FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

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

Per Christian Larsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt 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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 7633 Frederik Stangs Gt 46 Sameiet.pdf
2. 7633 - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000. Av dette er 75.000 øremerket ekstern styreleder, dette utbetales månedlig i perioden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christian Larsen

  Per Christian Larsen er ekstern styreleder og har hatt denne rollen de siste årene. For ekstern styreleder utbetales styrehonorar månedlig i engasjementsperioden.
  Honoraret for kommende periode er fastsatt til kr 75 000 per år. Det påløper ikke merverdiavgift eller pensjonsforplikelser på styrehonorar.
  I tillegg faktureres årlige administrativt gebyr på 5 % eksklusive mva, som utgjør kr 4 687,50.
  Totale årlige kostnader for ekstern styreleder blir kr 79 687,50.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Ragnar Thorstensen
- Maria Richter Solstad
- Per Christian Samson

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden

I perioden januar 2025 til april 2026 har styret avholdt åtte møter og arbeidet med en rekke saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi og beboerforhold.

Økonomi og felleskostnader

Felleskostnadene ble økt med 4 % for 2026. Budsjettarbeidet for 2026 inkluderte en betydelig økning i heisposten, fra kr 260 000 til kr 360 000, som følge av varslet belteskift. Midler fra tidligere år ble videreført i tråd med styrevedtak. Styret vurderte løpende om felleskostnadene var på riktig nivå og konkluderte med at reduksjon ikke var aktuelt i inneværende periode.

Heis

Det ble foretatt utskifting av kabler og styringskort i heisen i oppgang A. Styret fulgte opp heismidler fra tidligere år og vedtok overføring av disse. For 2025 hadde heisregnskapet et samlet overforbruk på kr 51 061, men med et akkumulert overskudd fra 2024 på kr 126 154 ble netto overskudd på kr 75 093 videreført til 2026. Styret oppfordrer igjen til hensynsfull bruk av heisene og minner om at dette ikke er vareheiser og skal kun brukes av personer som har behov for heis.

Styret har også gjennomgått hvordan heiskostnadene fordeles i sameiet og kommet til at dagens praksis ikke er i samsvar med sameiets vedtekter. Heiskostnadene vil derfor bli fordelt etter sameiebrøk.

Styret mener det er viktig at sameiets kostnader fordeles i tråd med vedtekter og lovverk, og vil derfor legge om til korrekt fordelingsmodell så snart dette er praktisk mulig å gjennomføre.

Endringen vil kun gjelde fremover i tid. Det vil ikke bli foretatt etterberegninger eller tilbakevirkende oppgjør knyttet til tidligere års fordeling.

Callinganlegg og adgangskontroll

Styret utredet mulighetene for nytt callinganlegg og adgangskontrollsystem. Det ble innhentet og sammenlignet tilbud fra flere leverandører, og det ble utarbeidet en oversikt over ulike systemtyper – herunder trådløse løsninger med mobilnøkkel og tradisjonelle callinganlegg med brikkeleser. Saken er ikke endelig avgjort i perioden.

Vannmålere

Styret utredet installasjon av vannmålere på kaldtvann som et mulig tiltak for å redusere kostnader knyttet til vann og avløp. Etter at Oslo kommune varslet en dramatisk økning i avgiftene for boliger med vannmålere, har styret valgt å avvente saken inntil det foreligger bedre grunnlag for å vurdere om installasjon vil være lønnsomt.

Brann og sikkerhet

Brannalarmen ble koblet til vaktsentral i stedet for direkte til Oslo brann og redning. Styret fulgte opp med gjennomgang av aksjonsplan og rutiner. Det ble også avdekket avvik ved årlig kontroll av brannsentralen, og styret igangsatte arbeid med å lukke disse. I tillegg ble det kartlagt gjennomføringer fra leiligheter til boder med tanke på brannskiller og VVS-tekniske krav.

Fyringsanlegg og ildsteder

Sameiet har gjennom tidligere vedtak på årsmøtet innført forbud mot bruk av fyringsanlegg og ildsteder i bygget. Styret registrerer dessverre at enkelte beboere fortsatt benytter anleggene i fyringssesongen.

Dette må opphøre. Det gjennomføres per i dag ikke tilsyn eller kontroll av anleggene, og bruk kan derfor medføre uønskede sikkerhetsmessige forhold samt røyk- og luktplager for andre beboere. Styret minner om at årsmøtets vedtak gjelder for alle seksjonseiere og beboere, og forventer at forbudet etterleves.

Forretningsførerkontrakt

Styret vurderte skifte av forretningsfører og innhentet tilbud fra alternativ leverandør. Eksisterende forvalter justerte både rente og forvaltningshonorar i perioden. Det ble ikke vedtatt byttet. Saken ble behandlet med habilitetshensyn ivaretatt.

Dugnader og nærmiljø

Det ble avholdt vår- og høstdugnad. Styret planla utskifting av gjenværende sykkelstativer i bakgården og vurderte plassering av gamle stativer til gjenbruk utenfor bygget. Det ble også tatt stilling til vedlikehold av takrenner, murpuss og luktproblemer i en oppgang. Sommerfest ble avholdt, noe som vi tror mange satte pris på og som gjerne kan gjentas.

Rutiner og administrasjon

Styret etablerte rutiner for gjennomgang av beboerforespørsler og for registrering av utleieforhold. Alle utleieforhold skal søkes styret i forkant og registreres i styreportalen. Det ble også avklart at styret takket nei til å opprette felles nabolagsforum med andre boligselskaper via Vibbo.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET.

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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 sameiet 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: BJK77-3IPVW-B45ZV-D8QS5-0LNQ6-LGSB3

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-05-13 06:50:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BJK77-3IPVW-B4SZV-D8QS5-0LNQ6-LGSB3

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.

FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
ORG.NR. 976018788, KLIENTNR. 7633

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 698 824	2 305 904	2 871 000	2 899 984
Avgiftspliktige inntekter		171 636	171 636	0	178 500
Andre inntekter	3	11 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 881 460**	**2 477 540**	**2 871 000**	**3 078 484**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 368	-15 510	-32 000	-39 000
Styrehonorar	5	-178 750	-110 000	-135 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-23 453	-9 840	-12 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-106 073	-101 226	-107 000	-95 000
Konsulenthonorar		-6 327	-320 905	-65 000	-65 000
Drift og vedlikehold	7	-796 599	-2 406 590	-418 000	-555 000
Forsikringer		-358 183	-321 466	-384 000	-402 000
Kommunale avgifter	8	-741 619	-681 238	-837 000	-877 000
Energi/fyring	9	-60 777	-58 407	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 190	-187 611	-159 606	-159 168
Andre driftskostnader	10	-277 476	-230 772	-236 000	-251 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 749 815**	**-4 443 566**	**-2 450 606**	**-2 684 668**
DRIFTSRESULTAT		**131 645**	**-1 966 026**	**420 394**	**393 816**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 776	92 687	0	0
Finanskostnader	12	-177 725	-148 076	-263 000	-158 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-136 949**	**-55 389**	**-263 000**	**-158 000**
ÅRSRESULTAT		**-5 303**	**-2 021 415**	**157 394**	**235 816**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-977 384
Udekket tap:	-5 303	-1 044 031

FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
ORG.NR. 976018788, KLIENTNR. 7633

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	615 633	615 633
Langsiktige fordringer	14	58 000	78 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**673 633**	**693 633**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 639	16 735
Driftskonto OBOS-banken		748 326	92 747
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 000	0
Sparekonto OBOS-banken		28	56 658
SUM OMLØPSMIDLER		**770 993**	**166 140**
SUM EIENDELER		**1 444 626**	**859 773**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 049 334	-1 044 031
SUM EGENKAPITAL		**-1 049 334**	**-1 044 031**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 425 697	1 801 202
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 425 697**	**1 801 202**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 028	45 252
Leverandørgjeld		9 746	51 556
Skyldige offentlige avgifter	17	14 601	5 006
Påløpte renter		888	785
Annen kortsiktig gjeld		0	3
SUM KORTSIKTIG GJELD		**68 263**	**102 602**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 444 626**	**859 773**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2026
Styret For Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Per Christian Larsen /s/ Dag Ragnar Thorstensen /s/ Maria Richter Solstad /s/

Per Christian Samson /s/

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

Felleskostnader	1 762 488
Heis	270 540
Bredbånd	159 528
Pipelån	169 704
Seksjonert lokale	336 564
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 698 824**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Div, flyttegebyr	11 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 204
Andre personalkostnader	-16 164
SUM PERSONALKOSTNADER	**-41 368**

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 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-178 750
SUM STYREHONORAR	**-178 750**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-23 453
SUM REVISJONSHONORAR	**-23 453**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-239 538
Drift/vedlikehold VVS	-17 086
Drift/vedlikehold elektro	-14 461
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 502
Drift/vedlikehold heisanlegg	-321 601
Drift/vedlikehold brannsikring	-142 805
Egenandel forsikring	-11 974
Kostnader dugnader	-6 633
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-796 599**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-506 915
Feie- og tilsynsgebyr	-10 184
Renovasjonsgebyr	-224 520
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-741 619**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-60 777
SUM ENERGI / FYRING	**-60 777**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container	-9 958
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 370
Lyspærer og sikringer	-17 143
Vaktmestertjenester	-91 548
Renhold ved firmaer	-113 290
Andre driftskostnader	-984
Trykksaker	-1 611
Andre kontorkostnader	-7 502
Porto	-50
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 110
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-15 213
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-277 476**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	35 100
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 249
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 399
SUM FINANSINNTEKTER	**40 776**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-7 738
Pantegjeldsrenter	-120 349
Pantegjeldsrenter	-49 573
Renter på leverandørgjeld	-65
SUM FINANSKOSTNADER	**-177 725**

NOTE 13
LEILIGHETER

Lokaler	615 633
SUM LEILIGHETER	**615 633**

NOTE 14
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Balkongfester som viderefaktureres med etabl. av balkong	58 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**58 000**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,70 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2016	-200 000	
Nedbetalt tidligere	94 736	
Nedbetalt i år	13 171	
		-92 093
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,70 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	304 062	
Nedbetalt i år	63 813	
		-1 632 125
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,70 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2025	-750 000	
Nedbetalt i år	48 521	
		-701 479
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 425 697**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 763
Skyldig mva.	-6 838
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-14 601**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 2.06.26
Selskapsnummer: 7633 **Selskapsnavn:** FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

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

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Frederik Stangs Gate 46
org. nr. 976 018 788

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Vedtektene er sist endret på årsmøtet 11.04.18.
Vedtektene er sist endret på årsmøte 20.05.19.

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Frederik Stangs Gate 46 Sameie. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.05.1984. Sameiet gjennomførte en reseksjonering 13.08.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 45 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 212, 314 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden/reseksjoneringen.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Seksjoner

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

2-2 Særlige bestemmelser for næringsseksjonene

(1) Innholdet i driften kan ikke endres uten at styret informeres i god tid, minimum 3 måneder i forkant. Fortsatt drift innenfor detaljhandel, trenger ikke informeres.

(2) Åpningstider for næringsseksjonene kan ikke overgå bestemmelsene i husordensreglene.

(3) Næringsseksjonene håndterer eget avfall og plikter til å overholde bestemmelser for avfallshåndtering pålagt av kommunen. Dette gjelder blant annet eget renovasjonsabonnement og egne søppelkasser.

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsareal.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonseier skal gi styret adgang til inspeksjon av bruksenheten hvis det kan antas å foreligge forhold som står i strid med loven, sameiets vedtekter og/eller husordensregler. Dette gjelder også for offentlige påbud.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Ordensreglene gjelder for både boligseksjonene og næringsseksjonene.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 4 Registrering av seksjonseiere/leietakere
(1) Erverver og leier av seksjonen skal meldes til styret for registrering. E-postadresse skal oppgis.

(2) Dersom en seksjonseier skal leie ut sin seksjon skal sameiets styre få informasjon om hvem som leier, dennes e-postadresse, telefonnummer og postadresse.

§ 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også balkonger/takterrasser.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, terrasse-/balkong- og ytterdører til boligen
j) overflatebehandling av terrasser/balkonger.
k) eventuelle innretninger og installasjoner, slikt som nevnt i §3-1, 5.avsnitt.

(3) Innvendig vedlikehold av balkonger og terrasser påligger den enkelte seksjonseier.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre er seksjonseier ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8 Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minst tre andre medlemmer. Det skal også velges minst ett varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styreleder velges for ett år, styremedlemmene for to år og varamedlemmer velges for ett år, hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret kommuniserer elektronisk med seksjonseierne i sameiet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9 Årsmøtet
9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 11 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Frederik Stangs Gate 46
org. nr. 976 018 788

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Vedtektene er sist endret på årsmøtet 11.04.18.
Vedtektene er sist endret på årsmøte 20.05.19.
Vedtektene er sist endret på årsmøte 27.05.2025.

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Frederik Stangs Gate 46 Sameie. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.05.1984. Sameiet gjennomførte en reseksjonering 13.08.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 45 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 212, 314 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden/reseksjoneringen.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Seksjoner

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

2-2 Særlige bestemmelser for næringsseksjonene

(1) Innholdet i driften kan ikke endres uten at styret informeres i god tid, minimum 3 måneder i forkant. Fortsatt drift innenfor detaljhandel, trenger ikke informeres.

(2) Åpningstider for næringsseksjonene kan ikke overgå bestemmelsene i husordensreglene.

(3) Næringsseksjonene håndterer eget avfall og plikter til å overholde bestemmelser for avfallshåndtering pålagt av kommunen. Dette gjelder blant annet eget renovasjonsabonnement og egne søppelkasser.

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene skal ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Seksjonseier plikter å unngå at fellesareal eller andre bruksenheter blir utsatt for skade. Dette gjelder også i forbindelse med oppussing/ rehabilitering av bruksenhet.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier skal alltid innhente forhåndstillatelse fra styret før det iverksettes arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal. Arbeid kan ikke iverksettes uten at styret har gitt slik godkjenning. Tiltak som det søkes om godkjenning for kan ikke være i strid med plan- og bygningsloven eller være av en slik karakter at det påfører skade på fellesareal eller andre bruksenheter.

Dette gjelder alle tiltak som endrer eller påvirker fellesareal, herunder for eksempel tiltak som:

· Alle installasjoner, herunder oppsettingmontering av antenner, endring på vann- og avløpsrør, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

· Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsareal.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonseier skal gi styret adgang til inspeksjon av bruksenheten hvis det kan antas å foreligge forhold som står i strid med loven, sameiets vedtekter og/eller husordensregler. Dette gjelder også for offentlige påbud.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Ordensreglene gjelder for både boligseksjonene og næringsseksjonene.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 4 Registrering av seksjonseiere/leietakere
(1) Erverver og leier av seksjonen skal meldes til styret for registrering. E-postadresse skal oppgis. Ved eierskifte og skifte av leietager betales et gebyr til sameiet på 2000,-

(2) Dersom en seksjonseier skal leie ut sin seksjon skal sameiets styre få informasjon om hvem som leier, dennes e-postadresse, telefonnummer og postadresse.

§ 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også balkonger/takterrasser.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, terrasse-/balkong- og ytterdører til boligen
j) overflatebehandling av terrasser/balkonger.
k) eventuelle innretninger og installasjoner, slikt som nevnt i §3-1, 5.avsnitt.

(3) Innvendig vedlikehold av balkonger og terrasser påligger den enkelte seksjonseier.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre er seksjonseier ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8 Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minst tre andre medlemmer. Det skal også velges minst ett varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styreleder velges for ett år, styremedlemmene for to år og varamedlemmer velges for ett år, hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret kommuniserer elektronisk med seksjonseierne i sameiet.

(3) Styret påser at berørte seksjonseiere er varslet om tiltak under §3 pkt.5 – arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9 Årsmøtet
9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

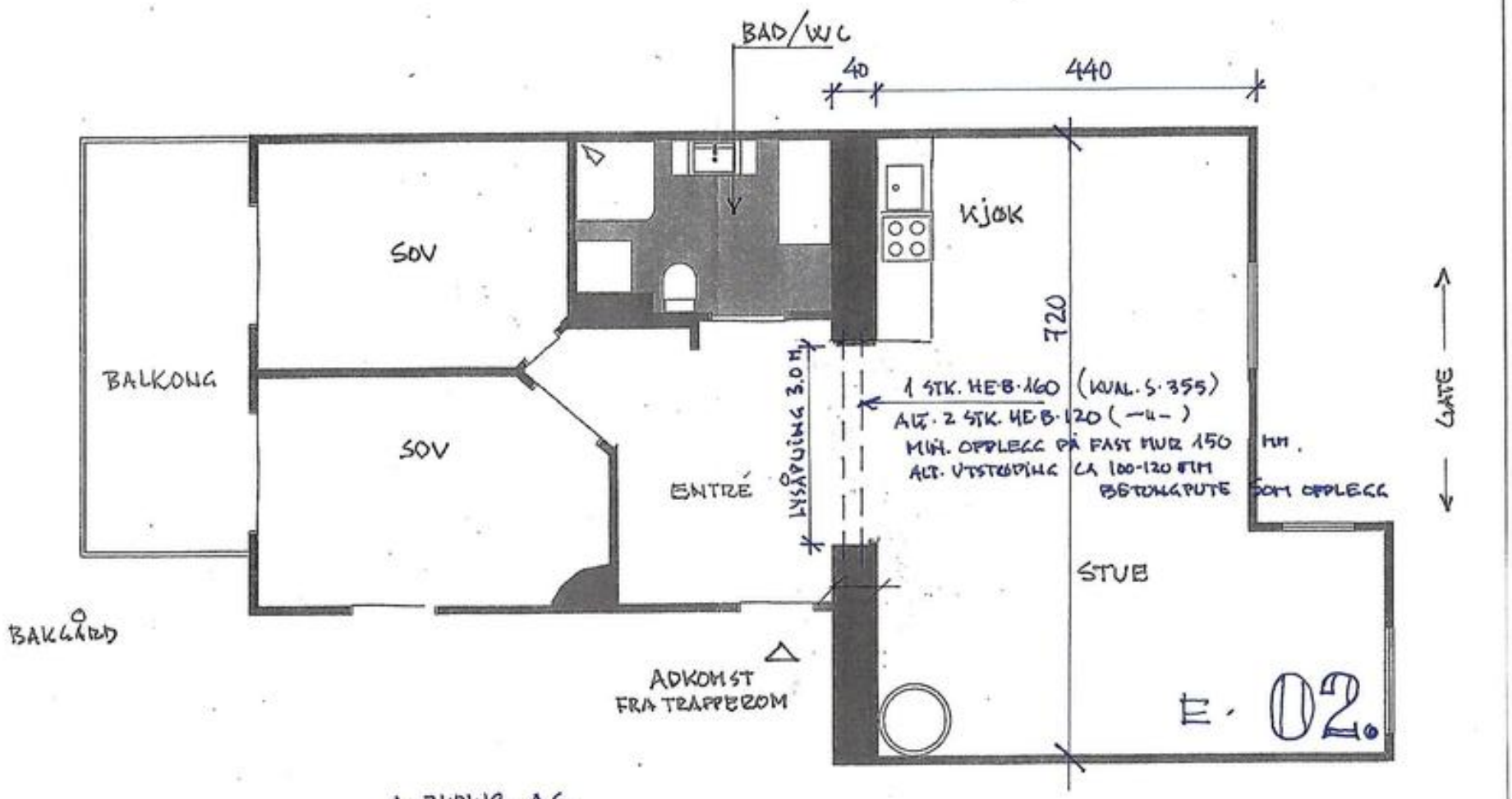
§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

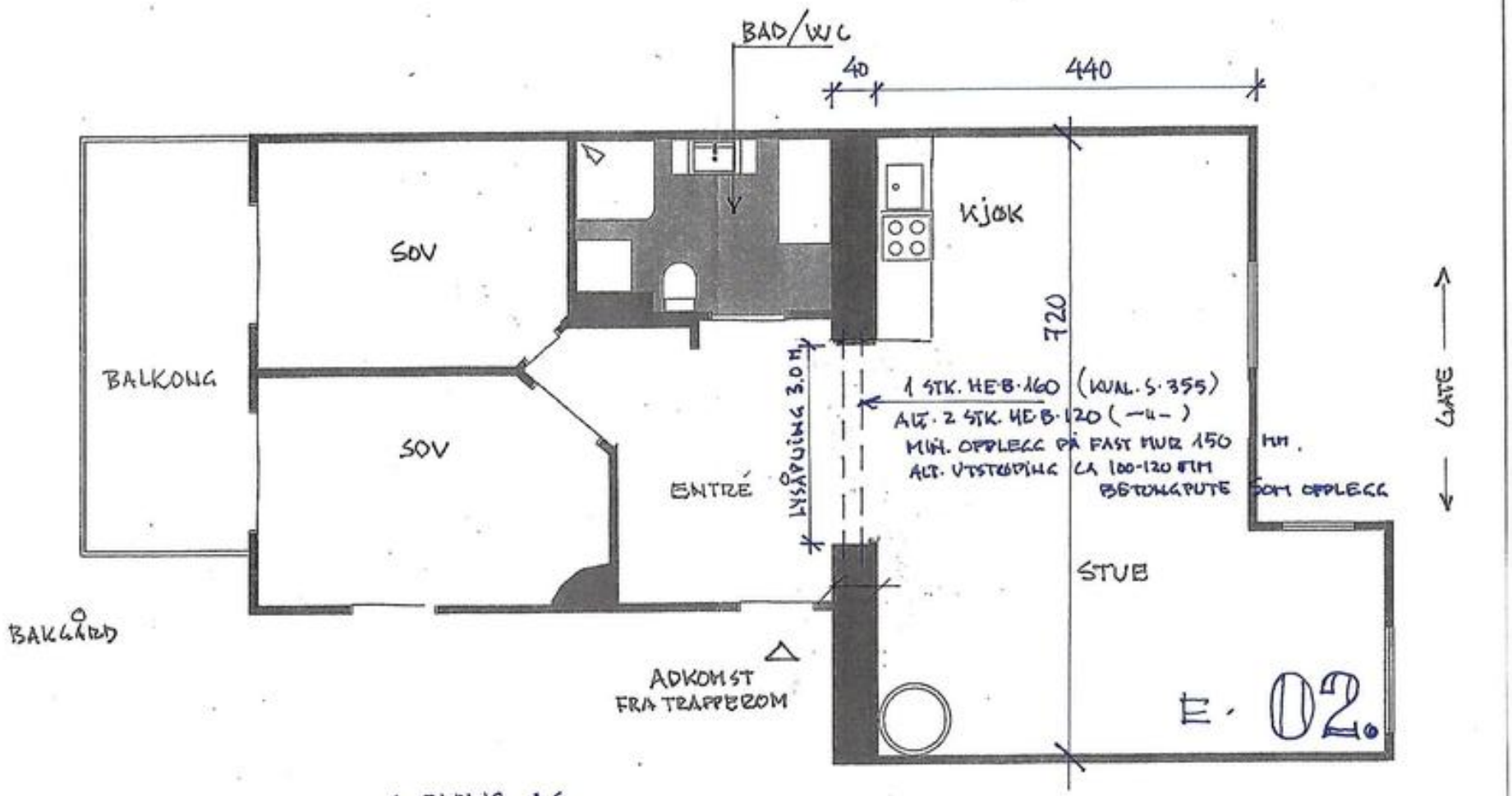
§ 11 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



A. 21.01.19. A.S.

Siv.ing. Arne Sande
Ankervelen 75B, 0766 Oslo
Tlf: 97043483 - 22140462
Mail: a-san3@online.no

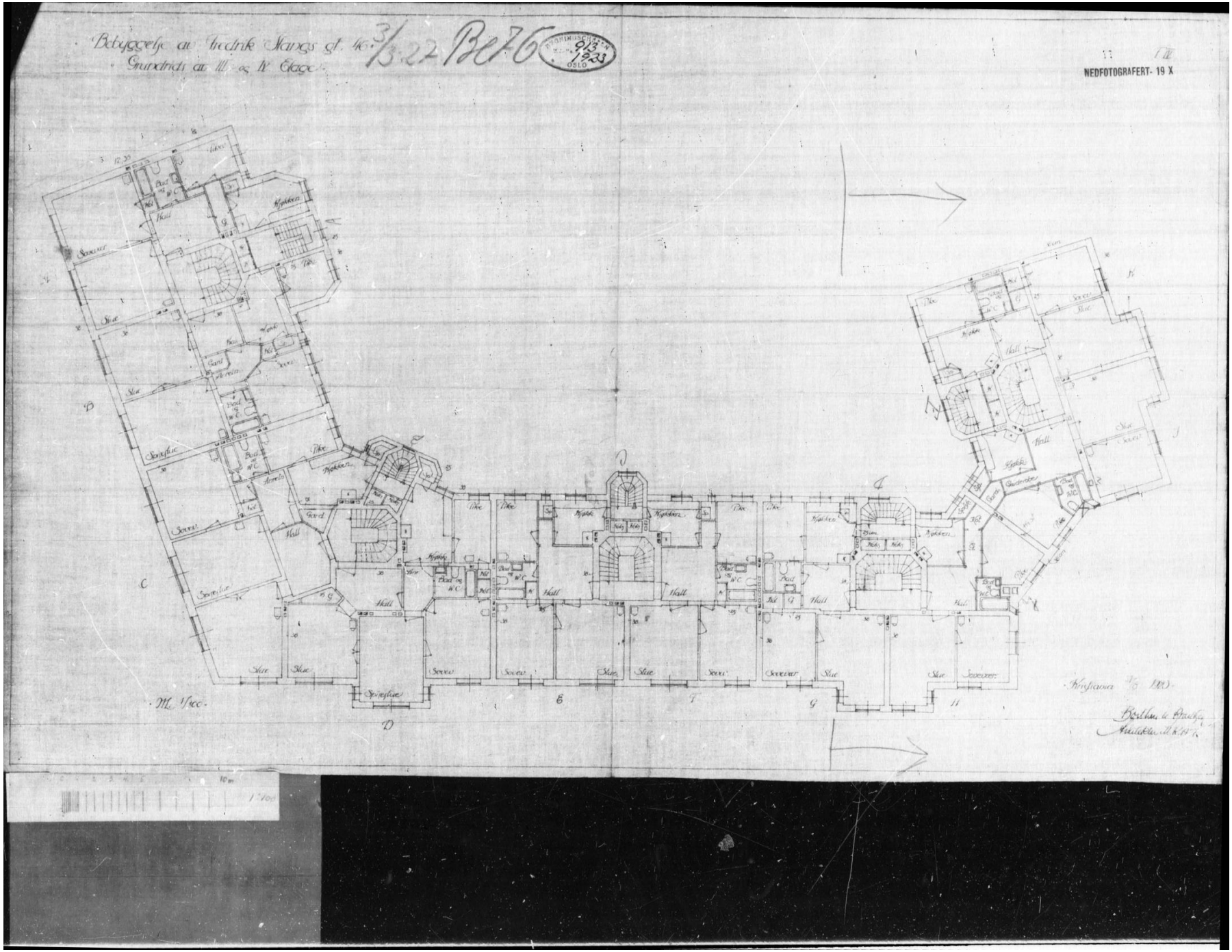
FREDRIK STANGS GT. 46 E. OSLO (212/314)
LEILIGHET I 5 ETG. SEKSJON NR. 47. H0502.
TILTAKSHAVER: LARS JOHANSSON.
NY SITUASJON (ÅPNE OPP MELLOM STUE/ENTRÉ
MÅL I CM.

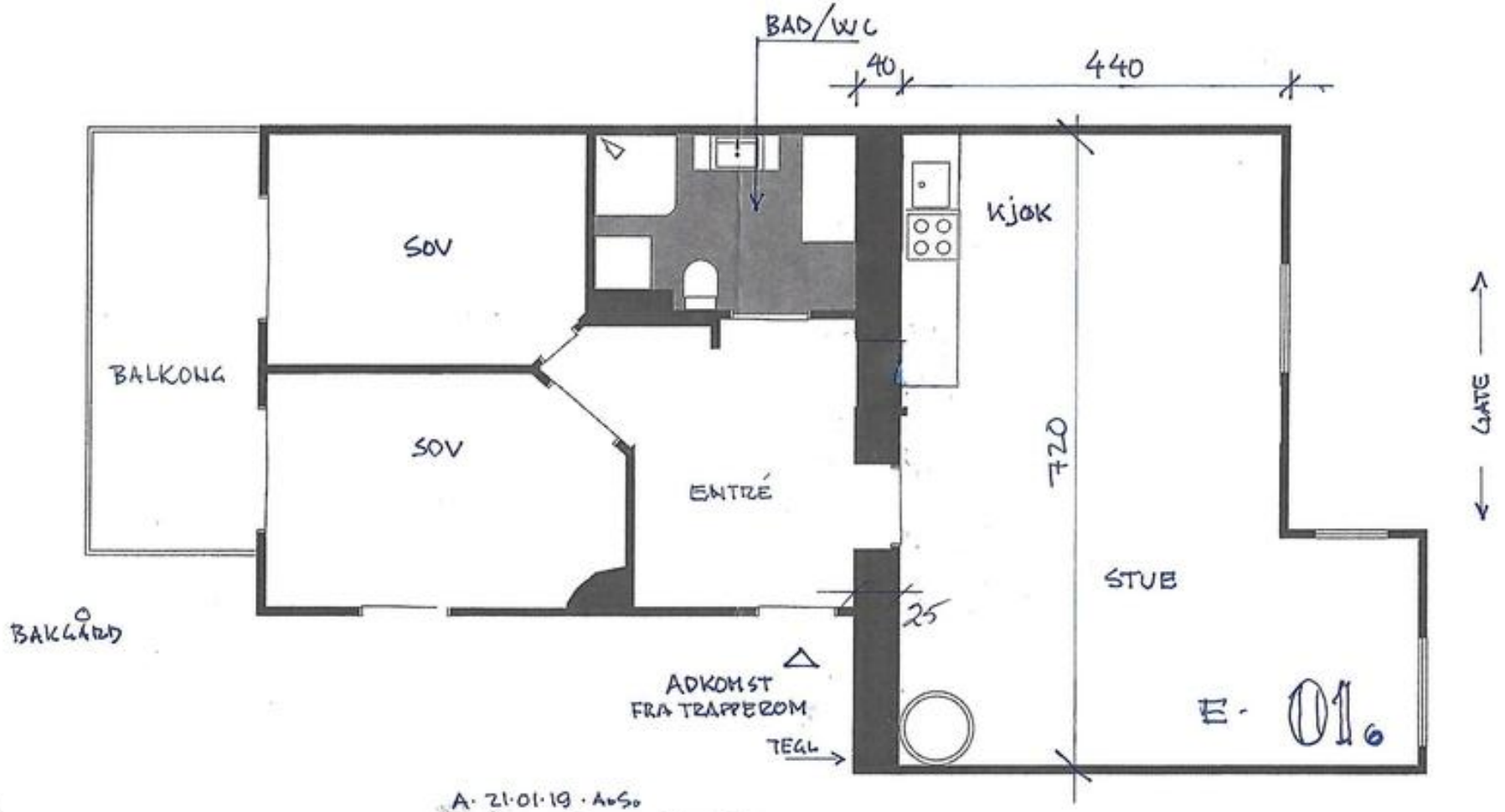


A. 21.01.19. A.S.

Siv.ing. Arne Sande
Ankervelen 75B, 0766 Oslo
Tlf: 97043483 - 22140462
Mail: a-san3@online.no

FREDRIK STANGS GT. 46 E. OSLO (212/314)
LEILIGHET I 5 ETG. SEKSJON NR. 47. H0502.
TILTAKSHAVER: LARS JOHANSSON.
NY SITUASJON (ÅPNE OPP MELLOM STUE/ENTRÉ
MÅL I CM.


Bebyggelse av Fredrik Stangs gt. 46
Grunndriss av III og IV Etage
3/3.22 B176
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Kristiania 1/3 1922
Hall
Stue
Soverom
Kjøkken
Spisestue
Bad
W.C.
Gang
Vask
Skap
Trapp
Vrom
Tjenerinne
Gardero.
Kontor
Forst.
Bom.
Pike
Gard.
Arbeid.
Barnerom
Lekerom
Sprøytehus
Mk. 1/100
10 m
1:100



A. 21.01.19 . AoSo

Siv.ing. Arne Sande
Ankerveien 75B. 0786 Oslo
Tlf: 97043463 - 22140462
Mail: a-san3@online.no

FREDRIK STANGS GT. 46 E. OSLO (212/314)
LEILIGHET i 5 ETG. SEKSJON NR. 47. H0502.
TILTAKSHAVER : LARS JOHANSSON.
EKSIST. SITUASJON . MÅL i CM

A N M E L D E L S E . V.D. 1238/37

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. av soppskade

på matr.-nr. 46 Fr. Stangs gate.

Innlevert 7. juli 1937. **Attestert** 15/9.37

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 8-7-1937.

V

B. Kielland

GM/SL.

Matr. nr. 46 Fr. Stanggate.

Sendes tilbake til herr bygningsschefen.

Alt av fuktighet og sopp infisert bygningsverk må omhyggelig fjernes og erstattes med friske materialer.

Oslo helseråd, den 15. juli 1937.

Efter bemyndigelse

V. Hjorth-Meyer

16 JUL 1937

V

O. K. til innstilling

17/7-37

B. Kielland

V

Godkjennes på de av helserådet nevnte betingelser.

meddelt 19/7 37

18/7.37

Byggm. M. 29 X-36. 5000

5

1029/1923 = 60/24

J. nr. 913/23.

Expeditions-Dokument II

angaaende

paa Matr.-No. 46-48 Fr. Stangv 7.

Indleveret Attesteret

Ommeldes kr. bygningsloven.

A. Der tilkræves indtegnet fra § 29 for den store nytte og bekvemmelighed spilskorsmuren ved det ene trappehus.

B. Fra § 30 for bygningernes højde (15,77 m og 16,82 m)

× Eiendommen er skrevet sammen, but et ensk.

C. Fra § 31 for felles brandgavl mod nr. 36 Ringsveien for aapninger i samme (mindre) og fordi den ikke er ført op over takflaten. Undtagelse fra samme § tilkræves ogsaa for den felles 1½ stens brandgavl mellem nr. 46 og 48 Fr. Stangsgate. Denne er heller ikke ført op over takflaten. De i denne gavl indlagte pipeløp maa dog ikke ikke anlægges indenfor den eiendom, de skal tilhøre og brandgavlen maa overalt bestaa av mindst 1 stens kompakt mur.

1. Fierdaken maa ikke anbringes i bratten hvorken paa loft eller i kjælder og maa ikke stikke frit i nabo eiendommen.

2. Der maa redegjøres for anvendte jernkonstruktioner.

3. Badegulve maa støpes i beton med fuginddeling.

Eiendelig godkjendelse kan ikke meddeles førend de i punkt A, B og C nævnte undtagelser er meddelt

6

.i h.t. § 102 1, 2 likelydende søknaden i anledning
saken brandgårder ved Tinglandet som hjørne gaar langs
av de 3 interessente eiendommene 3/4 del i gbnr. 2 mann-
te nedgjørelse av grunnlaget ved av godkjendelse av
gate-opparbeidelses-spørsmaalet er avhengig i h.t. § 114.

Kra. 13/10-23

A. Kolland

913/23

H 22-28 utlat her

Fasadekomite

Facadekomitéen har besluttet:
Anbefales godkjendt.
Forelagges Kria. Byggningskommission.

20/11. 23

913/23

H. J. Sparre.

Nr 8
21/11-23

Bygn. kom. og fasadekomité har
i fællesmøte idag besluttet:
Fasaden godkjendes ikke efter de fore-
liggende planer.
Meddeles anmelderen tillikemed:
I. Reg. vannets postgang.
II. Vakt.- og bloktrappens plassering av 3de a
III. Trinddelskom.s beslutn. av 10. ds.
IV. Bygn. inspektørens endstilling plat.nr:
a, B, 1, 2, 3, 4a, b, d ikke tilfredsstiller og fasaden
godkjendt.
anmeldelsen oversendes derefter Kria.
Tegningene til behandling.

Kristiania
804/23
Brandstyre

Kria. 27/11

H. J. Sparre.

meddelt 22/11-23

913/23

7

Kristiania Brandstyre.

Anmeldelsen anbefales paa følgende betingelser:

1) Kjældergangene i Forbindelse med trappeløpene indbygges ildfast med ildsikre selvlukkende døre.

2) Indvendige døre mot trapperum og mot gjennemgang merket rødt A bl.1 maa gjøres selvlukkende og ildsikre eller av hardt træmot. Indvendige døre mot trapperum forøvrig maa gjøres selvlukkende og lysaabninger i, over ved siden av disse døre dækkes med ildsikkert glas. Dør mrk. rød B bl.1 maa skiftes.

3) Lysaapning mot trapperum merket rødt x bl.1 dækkes med ildsikkert glas i fast jernramme.

4) Ventilaapninger maa ikke anbringes i indvendige trapperumsvægger.

5) Avdelingsvægger merket rødt C-D paa bl.4 utføres som brandvægger av mindst 1 stens mur og føres til taket. Hvis væggerne ikke føres over taket maa taket paa begge sider av disse i mindst 1 meters utstrækning underpusses med rabitz og taktækningen over væggerne lægges i cementmørtel direkte paa disse.

Kristiania Brandvæsen den 28. november 1923.

IX 5

P. Brockmann.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales som indstillet.

913/23

KRISTIANIA brandstyre den 12. December 1923.

sindk. 15/12 23 Jacobsen

Overgaar efter anmodning fra Anmelderen

Kr. sindk. kom.

Kristiania 28 desember 1923

913/23

H. J. Sparre.

8

Sundhedskommissionen har fattet saadan Beslutning:

Dispensation fra § 30 I anbefales indvilget naar spørgsmaalet om dæksfladens Størrelse besvares som i Skrivelse av 7/1 24 angit.

Dispensation fra § 43 anbefales ligeledes indvilget, naar der forhandles som anført i samme Skrivelse og naar de Butikker som er bestemt for Salg av Næringsmidler ikke gis direkte Indgang til de Tilstødende Toiletter.

Kristiania sundhedskommission 15. Januar 1924.
Efter bemyndigelse

I. Diesen

E. Mag

2112
1924

Til bl. 34 - 38 beregning av gulve i bad og bryggerhus, bemerkes at der ved dimensioneringen av jernbjelkene ikke er tat hensyn til nedbøiningen. Denne er for de fleste jernbjelkers vedkommende for stor. Disse maa derfor omdimensioneres idet nedbøiningen ikke maa være større end 1/500 l. - angaaende platene bemerkes, at da den foreslaatte gulvkonstruktion i bad og bryggerhus ikke er godkjendt (konferrer skr. av 4/12 -23 herfra til arkitekterne Berthen og Brandzæg) maa platene dimensioneres paa almindelig maate.

Kristiania 7/1 - 1924.

M. 45. meddelt 8/1-24. Lmp.

H. J. Sparre

H. Bothner

Overmester Maria. begjær. saken. i anledn. dispe fra § 30 I og § 43. - Under henvisning til sundhedskom beslutn. av 15. ds. indstilles:

Meddt. fra begjærs. at § 43 og 30 I tilstræ des paa de av sundhedskomm. nævnte vilkaar, og vedk. reg. bad gjør sig sammenfaldende med § 30 I anførte.

913/20 Kbh 11/1-24 Mdkr. 15/1 24 H. J. Sparre. H. Bothner

913/23.

9

1

Expeditions-Dokument III

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 46. Fr. Haugegate

Indleveret

Attesteret

Byggn. kom. har i skr. idag bestilt syn i anledn. brandbygets bestilte. av 17/1 23.

Anmeldelsen anmerkes derfra Skria. reg. kom i anledn. disp. fra § 307.

meddelt 17/1-24

913/23

Skria. 16/1 24.

H. J. Sparre

78/24

Formands regulerings kom.

Syn besiktiges fredag

Disp. fra § 30.7 anbefales

913/23

Fr. 4/2 24

Tilbakesendes

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIV ING ARNE SANDE
Ankerveien 75B
0766 OSLO

Dato: 21.11.2019

Deres ref.: Arne Sande | Vår ref.: 201901380-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDERIK STANGS GATE 46E	Eiendom:	212/314/0/0
Tiltakshaver:	Lars Andreas Johansson	Adresse:	Frederik Stanfs gate 46, 0264 OSLO
Søker:	SIV ING ARNE SANDE	Adresse:	Ankerveien 75B, 0766 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frederik Stangs gate 46 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 20.11.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Lars Andreas Johansson, Frederik Stanfs gate 46, 0264 OSLO, larsanjo@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ombyggingsarbeider

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Fredrik Stangs gate 46		83/887

Byggherre

Christiania Bank og Kreditkasse
v/Økland
Stortorvet 7
0155 OSLO 1

THE/tfn

Dato 6.mai 1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Arbeidet er utført uten byggetillatelse, og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Tor Hekne Eikeland

Bygningsinspektør

Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 ANDVORD

V. D. 160/44.

A N M E L D E L S E.

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. etter eksplosjon.

på matr.nr. 46 Fredrik Stangs gate.

Innlevert 24. januar 1944. Attestert 27/11-44

Vestre distrikt til innstilling.

Oslo, den 25. januar 1944.

Innstilles til godkjennelse.

25/1-44

Anmeldelsen godkjennes.

Oslo 26/1-44.

Medd. 26/1-44.

V

A N M E L D E L S E.

Ansvarsansøkning.
Tegning.

V.D. BYGNINGSCHEFEN J.nr. 1429/36 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående rep. av råte

på matr.nr. 46, Fredrik Stangs gate.

Innlevert, 15. juli 1936. Attestert 21/8. 36.

V.d. til innstilling
Oslo, 16/7 36
Skumagnus

Under forutsetning av at bygningen er tilfredsstillende innstilles anmeldelsen til godkjennelse.
16/7-36
Arkitektkontoret

I ha bl mttaleke
16/7 36
Arkitektkontoret

Til bl. 1/2 beregning og tegning av nyt gulv i melkebutikk har intet å bemerke.
Oslo 23/7-36
E. Hebrosen
Byens bygningsdirektør

Godkjennes.
Oslo 27/7-36
A. Kielland

Meddelt 27/7-36.
Bl. I anledning av ovenstående V.D.

Adresse: **Fredrik Stangsgate 16.**

Journalnr. **61/26.**

Tegn. nr. **1.-**

Arbeidets art: Reparasjon etter brannskade.

Innlevert 6/1-61

Bygningens art:

Byggherre: A/S Fr.Stangsgate 4(v/advokat Chr.B.Busch, Torget 8.

Byggmester: Murmester Arne Kielland, Drammensveien 91 b.

Ansvarshavende: Murm. Arne Kielland

13/2-61

Igangsettelse 13/2-61

Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Fuse- og inst.-godkjennelse

Brukstillatelse

Ferdigbef.

Feil/mangler

Mangler rettet

Fyringsanl.

Gårdsanl.

Vannanl.

Trappeanl.

Heisanl.

Diverse

Ferdigattest

UTTALELSER			APPROBASJON			Tillatt påvist	Gravetillatelse
Byplankont.			Dato 25/1-61	N.nr. 252			
Helseråd				Bet. 6/2-61			
Brannvesen	1111	16/1-61	Dato	N.nr.		C1	
V. & k. v.				Bet.		C2	
			Dato	N.nr.		D	
				Bet.		E	
			Dato	N.nr.		F	
Grunning	Gjen 18/1 -			Bet.		G	
Fasaderåd			Dato	N.nr.		H	
Bygn.råd				Bet.		I	
			Dato	N.nr.		J	
				Bet.		K	

A = alene-rett innvilget. B = arbeidstillatelse. C = evak. D = ingl. arkt. E = konstr. F = ventilasjonssakk. G = kor. tegn. H-K = diverse

Oslo Byggesaksarkiv

ANMELDELSE.

Tegn. påført stat. beregn.

V.D. BYGNINGSCHEFEN R.J. No. 1233/35 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. av soppskade

på matr.nr. 46 Fredrik Stangs gate

Innlevert 6. juli 1935. Attestert 30/12-35

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 8-7-1935.

GM/VW.

Ad: 46 Fr. Stangsgate, jnr. 917/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Ved besiktigelse 11.ds. var det soppbefengte sted igjen tildekket.

Oslo helseråd den 12. juli 1935.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens J.nr.: mottatt: 13 JUL 1935

Odd Sundt

13/7-35

24/7 35

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ombyggingsarbeider

Arbeidssted	Matr.nr.	Nr.
Fredrik Stangs gate 46		83/887

Byggherre

Christiania Bank og Kreditkasse
v/Økland
Stortorvet 7
0155 OSLO 1

THE/tfn

Dato 6.mai 1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Arbeidet er utført uten byggetillatelse, og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Byggingsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bygningsingeniør Svein Granli AS
Granittåsen 19
3480 FILTVET

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201306938-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Morten Trydal

Dato: 23.12.2014
Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDERIK STANGS GATE 46	Eiendom:	212/314/0/0
Tiltakshaver:	Morten Samson	Adresse:	Lillevannsveien 36 F, 0788 OSLO
Søker:	Bygningsingeniør Svein Granli AS	Adresse:	Granittåsen 19, 3480 FILTVET
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - FREDERIK STANGS GATE 46

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.12.2014

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201306938			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/8
Plan 2			1/9

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.12.2014 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
Morten Samson, Lillevannsveien 36 F, 0788 OSLO, morten@samson.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bygningsingeniør Svein Granli AS
Granittåsen 19
3480 FILTVET

Dato: 20.10.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201107421-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDERIK STANGS GATE 46	Eiendom:	212/314
Tiltakshaver:	Morten Samson	Adresse:	Lillevannsveien 36 F, 0788 OSLO
Søker:	Bygningsingeniør Svein Granli AS	Adresse:	Granittåsen 19, 3480 FILTVET
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - FREDERIK STANGS GATE 46

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 02.10.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 01.06.2011 er med dette oppfylt.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.10.2011 av:

May Holm - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Morten Samson, Lillevannsveien 36 F, 0788 OSLO, morten@samson.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

199701506 40

Sameiet Fr. Stangs gate 46
v/A. Lindaas
Fr. Stangs gate 46C
0264 OSLO

Dato: 27 SEPT. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199701506-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDERIK STANGS GATE 46	Eiendom:	212/314
Tiltakshaver:	Sameiet Fr.Stangs gate 46v/A. Lindaas	Adresse:	Fr.Stangs gate 46C, 0264 OSLO
Søker:	Takst-Prosjekt DA ing.firmaet	Adresse:	Tollbugata 59, 3044 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 04.11.2000 og fremlagt dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

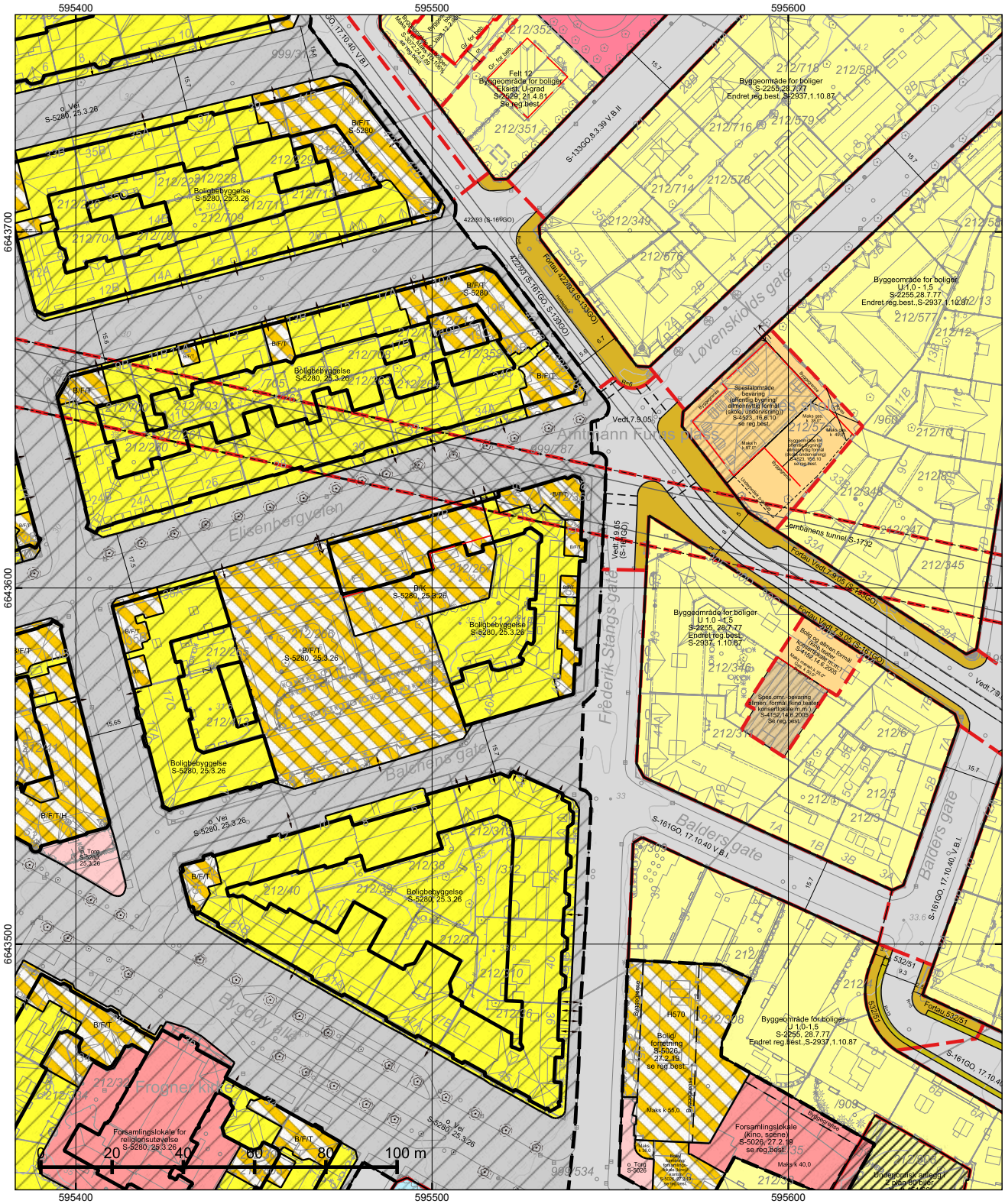
Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

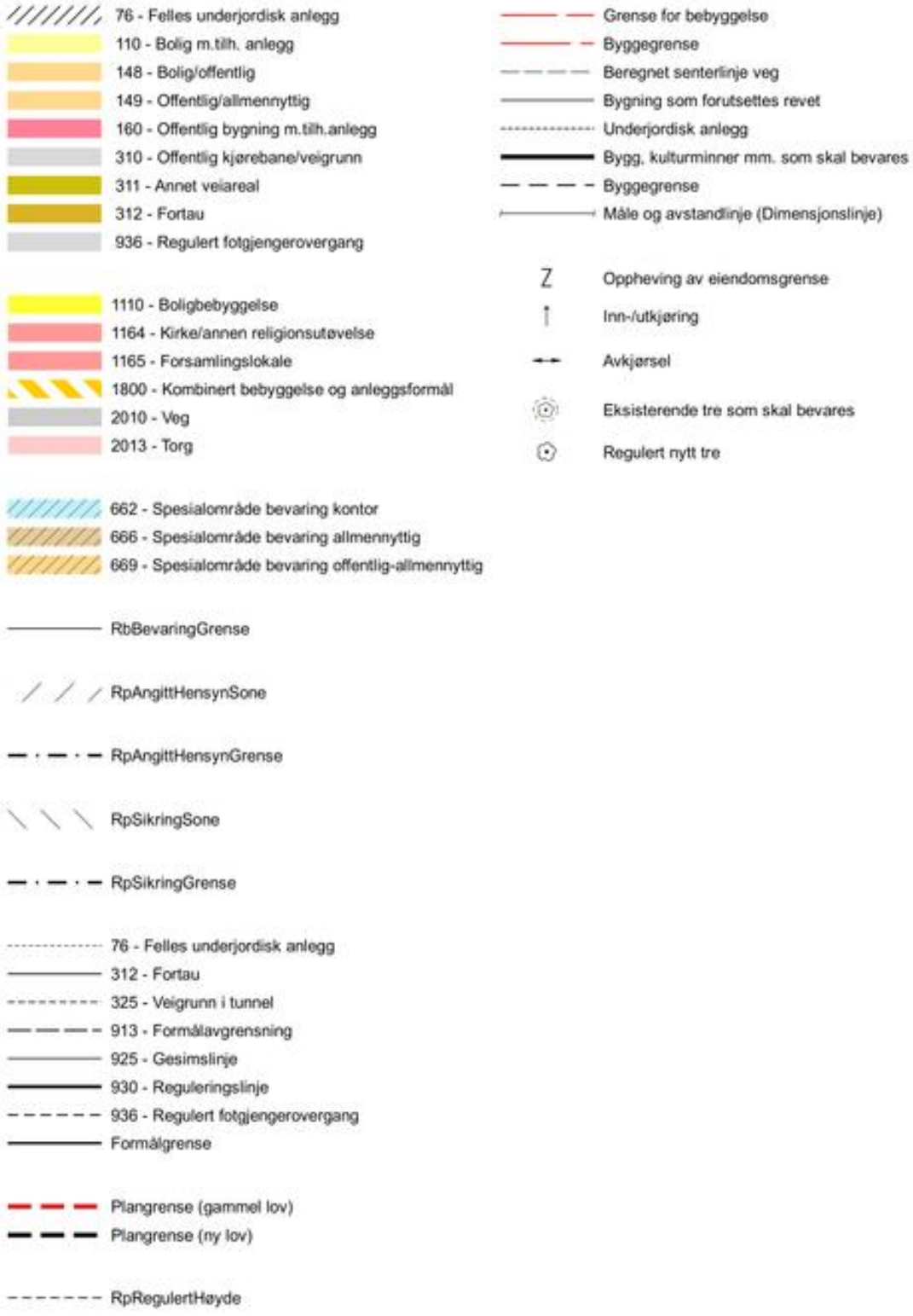
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

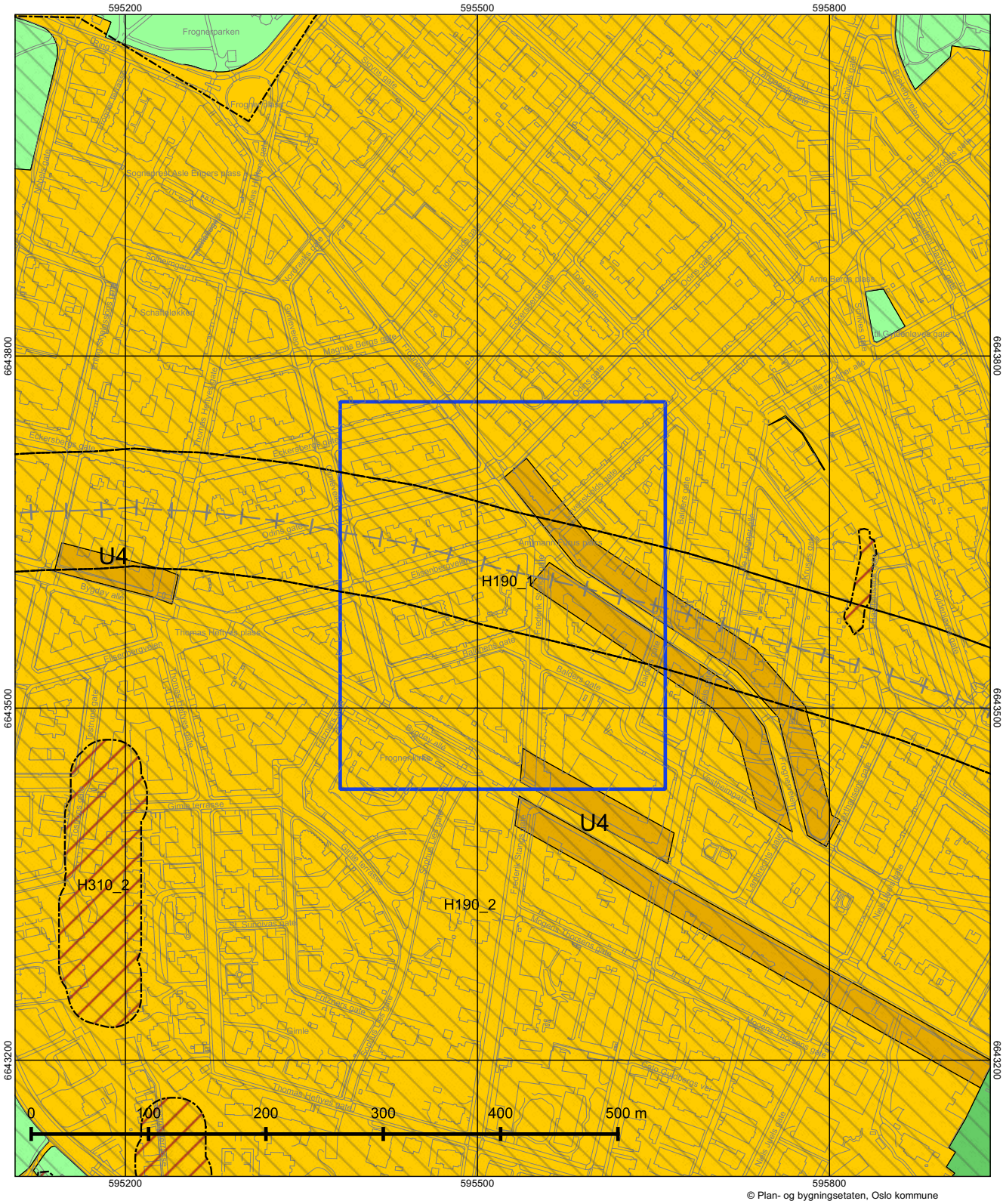
PlottID/Best.nr: 164959/ 86542637
Deres ref.:
Adresse: Frederik Stangs gate 46
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/314

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: 10.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164959/86542637
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kvarts Arkitekter AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 11.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201015887-30 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Espen Hofsvang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDERIK STANGS GATE 46	Eiendom:	212/314/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Frederik Stangs gate 46 ved Paul Osuldsen	Adresse:	Frederik Stangs gate 46 C, 0264 OSLO
Søker:	Kvarts Arkitekter AS	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - FREDERIK STANGS GATE 46

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.09.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201015887			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	Fr.S. A-101a	10.11.2010	1/37
Plan 2. etasje	Fr.S. A-101c	10.11.2010	1/38
Plan 3. etasje	Fr.S. A-101d	10.11.2010	1/39
Plan 4. etasje	Fr.S. A-101e	10.11.2010	1/40
Plan 5. etasje	Fr.S. A-101f	10.11.2010	1/41
Tverrsnitt A-A, B-B og C-C	Fr.S. A-107	10.11.2010	1/45
Fasader			15/5
Plan 6. etasje	A20-001	23.09.2013	27/8
Plan 7. etasje	A20-002	23.09.2013	27/9

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.11.2013 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Sameiet Frederik Stangs gate 46 ved Paul Osuldsen, Frederik Stangs gate 46 C, 0264 OSLO, po@biscandinavia.com

S-5280

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Vedtaksdato: 25.03.2026

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202114191

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Reguleringsbestemmelser

Gnr.212 bnr. /266, /38, /30, /32, /34, /36, /37, /39, /40, /41, /42, /43, /44, /45, /46, /47, /49, /51, /200, /201, /202, /203, /204, /216, /218, /220, /221, /222, /224, /226, /227, /228, /229, /230 , /252, /255, /256, /257, /258, /259, /260, /261, /262, /263, /264, /265, /267, /310, /312, /313, /314, /331, /332, /333, /334, /969, /335, /350, /353, /355, /358, /359, /360, /362, /364, /366, /369, /405, /407, /409, /411, /413, /414, /415, /416, /417, /607, /608, /609, /610, /611, /612, /613, /693, /694, /695, /696, /697, /698, /699, /700, /702, /703, /704, /705, /706, /707, /708, /709, /710, /711, /712, /713, /801, /802, /803, /830, /831, /833, /836, /838, /839, /841, /843, /845

Kartnummer PBE-202114191, datert 04.11.2024 og revidert 06.02.2025.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av bebyggelse, gårdsrom og gatemiljø innenfor et kulturmiljø som er tilkjent nasjonal kulturminneinteresse.

Eksisterende regulering på vertikalnivå 1, jernbanetunnel, S-1732, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utnyttelse, plassering og høyder

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimal utnyttelse og høyder med unntak av skur i gårdsrom (jf. pkt. 2.1.2) og mindre endringer (jf. pkt. 5.1.1) som kommer i tillegg.

1.2 Avkjørsel

Eksisterende avkjørsler som er vist med pil på plankartet opprettholdes.

1.3 Overvann

Tiltak skal ikke forårsake forverring av avrenningsmønsteret for eksempel ved økning av mengder, hastighet eller reduksjon i vannkvalitet.

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grønne tak, fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Gater, bygninger og anlegg skal utformes slik at trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.4 Dokumentasjonskrav

1.4.1 Utomhusplan

Bruksendring, loftsutbygging, gjenoppbygging samt etablering av forhager utløser krav om utomhusplan for egen eiendom. Utomhusplanen skal vise avkjørsel med portrom, forbindelse til gårdsrom, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, markdekke og utomhuselementer jf. pkt. 5.1.3. og skal vise hvordan sykkelparkering og renovasjon er løst. Den skal også vise sammenhengen mot tilgrensende forhager og gatearealer eller tilgrensende eiendommer i gårdsrom.

1.4.2 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for eiendommen. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Sammen med søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Forhager

Areal mellom gatefasade og regulert veg (fortau) kan opparbeides som forhage.

Forhage kan avgrenses med gjerde i maks. høyde 125 cm.

2.1.2 Skur for sykkelparkering og avfallshåndtering

Skur for sykkelparkering, avfallshåndtering og gjenvinning tillates i gårdsrom.

2.2 Boligbebyggelse

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.

2.3 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) – B/F/T

På gateplan /1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting. Disse arealene tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene tillates videreført.

2.4 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) / hotell / overnatting B/F/T/H

(gnr./bnr. 212/41, Bygdøy allé 53)

På gateplan / 1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og hotell.

Øvrige etasjer tillates brukt til hotell / overnatting og tillates bruksendret til bolig.

2.5 Bolig / kontor – B/K

(gnr./bnr. 212/267, Elisenbergveien 37 B)

Bebyggelsen tillates benyttet til bolig og kontor.

2.6 Forsamlingslokale for religionsutøvelse

Bebyggelsen skal brukes til forsamlingslokale for religionsutøvelse og funksjoner (kontor) som hører til virksomheten.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg

Kjøreveier (gater), fortauer og annet areal skal være offentlig.

Innenfor arealet kan det tilrettelegges for kjørevei, fortau, sykkelanlegg og overvannstiltak. Ved oppgradering skal gaterommet med forhagearealer vurderes som en helhet. Anlegg for håndtering av overvann søkes lagt til forhagene. Kulturmiljøinteressene skal ivaretas i utformingen.

3.2 Torg

Torg skal være offentlige.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190

Innenfor sikringssonen (eksisterende trasé for jernbane) tillates ikke boring for energibrønner eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.

5 Særlige hensyn (§ 11-8 c)

5.1 Bevaring av kulturmiljø, H570

5.1.1 Bygninger

Eksisterende bygninger og annen konstruksjon som omfattes av hensynssone H570 og er vist med linje for kulturminner m.m. som skal bevares på plankartet tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og hovedstruktur skal bevares uendret eller føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturmiljøfaglig anbefaling. Innvendige dører og overflater i bitrapperom unntas fra krav om bevaring. Ved bruksendring tillates endring av hovedstruktur for å innpasse ny vertikalkommunikasjon for eiendommen 212/267 (Elisenbergveien 37 B).

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriør og hovedstruktur skal opprinnelige /eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, fasadematerialer, taktekking, porter, portrom, trapperom, dører m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

Mindre endringer av fasade eller hovedstruktur kan unntaksvis tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Det tillates ikke oppført ark, takopplett eller terrasse i takflater som vender mot gate på eiendommene 212/358, 212/413, 272/843, 212/845.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, materialbruk og hoveduttrykk som bygningen som erstattes.

Bebyggelse som ikke er vist som med linje for kulturminner m.m. som skal bevares, kan endres eller erstattes innen rammen av eksisterende plassering, høyder og hovedform. Ny utforming med fasader skal ha en materialbruk og et uttrykk tilpasset kulturmiljøet.

5.1.2 Gater og fortau, torg

Gatenes stramme, lineære hovedkarakter skal videreføres. Brosteinsdekke, beplantning og tradisjonell utforming av fortauskant, skal bevares og videreføres så langt det er mulig.

Gimleveien, Nordraaks gate og Solheimgata skal bevares fri for trær og andre grøntanlegg.

Trær som er vist på plankartet med symbol for *eksisterende tre som skal bevares* tillates ikke felt eller flyttet.

Allé og trerekke skal opprettholdes i full lengde og behandles som en helhetlig struktur. Trær som dør eller må fjernes på grunn av dokumentert dårlig tilstand, eller er fjernet og markert i plankartet med symbol for *regulert nytt tre* skal erstattes med tre av tilsvarende treslag på tilnærmet samme sted. Der enkelte trær utgår og tilliggende trær i alléen nærmer seg slutten av sin livssyklus, kan det vurderes å erstatte også disse for å gi gode vekstforhold for de nye trærne og sikre alléen som form.

Ved tiltak som berører treets krone eller rotsone skal det redegjøres for hvordan treet ivaretas.

Plassen foran Bygdøy allé 53 skal være torg som flukter med fortauet i plan.

5.1.3 Forhager, gårdsrom

Eksisterende forhager og grøntarealer i gårdsrom skal opprettholde sin hovedkarakter, med kulturhistoriske og estetiske kvaliteter, både i sine enkeltdeler og som integrerte deler av det helhetlige kulturmiljøet.

Store trær, kollede trær og busker som syriner og andre større vegetasjonselementer, grønt markdekke og eldre hageelementer som gjerder, porter, støttemurer, trappeanlegg, hellelegninger o.l. skal bevares. Trærne tillates skjøttet på tradisjonelt vis med kolling og oppstamming. Mindre, blågrønne tiltak for å bedre oppholdskvalitetene i gårdsrom tillates.

Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Møblering og konstruksjoner skal ikke være festet til eksisterende bebyggelse, men oppføres frittstående.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.03.2026 sak 59/26.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.04.2026.

Oslo

S-1732

Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtuneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5,Skipper gt.31 og 44 til traf.omr.jernbane

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.01.1972
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201234
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 280 (Kommuneplan 2015 - Oslomodellen 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 212, Bruksnr 314, Seksjonsnr 47	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	5	Frogner
Adresse:				
Veiadresse: (fra bruksenhet)	Frederik Stangs gate 46 E, gatenr 11939	**Grunnkrets:**	608	Frogner rode 8
	0264 Oslo	**Valgkrets:**	506	Oslo handelsgymnasium
		Kirkesogn:	1010301	Frogner
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	30.05.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	65/4 493
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 981,5 kvm
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:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	21.08.2013	Etablert/Endret	0301/212/314	0,0
	Matrikkelført:	21.08.2013	Etablert/Endret	0301/212/314/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/3	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/4	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/5	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/6	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/7	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/8	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/9	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/10	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/11	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/12	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/13	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/14	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/15	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/16	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/17	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/18	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/19	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/20	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/21	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/22	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/23	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/24	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/25	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/26	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/27	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/28	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/29	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/30	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/31	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/32	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/33	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/34	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/35	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/36	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/37	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/38	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/39	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/40	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/41	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/42	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/43	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/44	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/45	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/46	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/47	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/48	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/49	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/50	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/51	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/314/0/52	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frederik Stangs gate 46 E	H0502	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Omsetning og drift av fast eiendom	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	5 547,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	1 128,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	6 675,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1925
Vannforsyning:				Antall boliger:	45
Bygningsnr:	80498985			Antall etasjer:	8

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01									
H01				1 128,0	1 128,0				
H02	10		1 150,0		1 150,0				
H03	10		1 150,0		1 150,0				
H04	10		1 150,0		1 150,0				
H05	10		1 150,0		1 150,0				
H06	5		847,0		847,0				
L01			100,0		100,0				

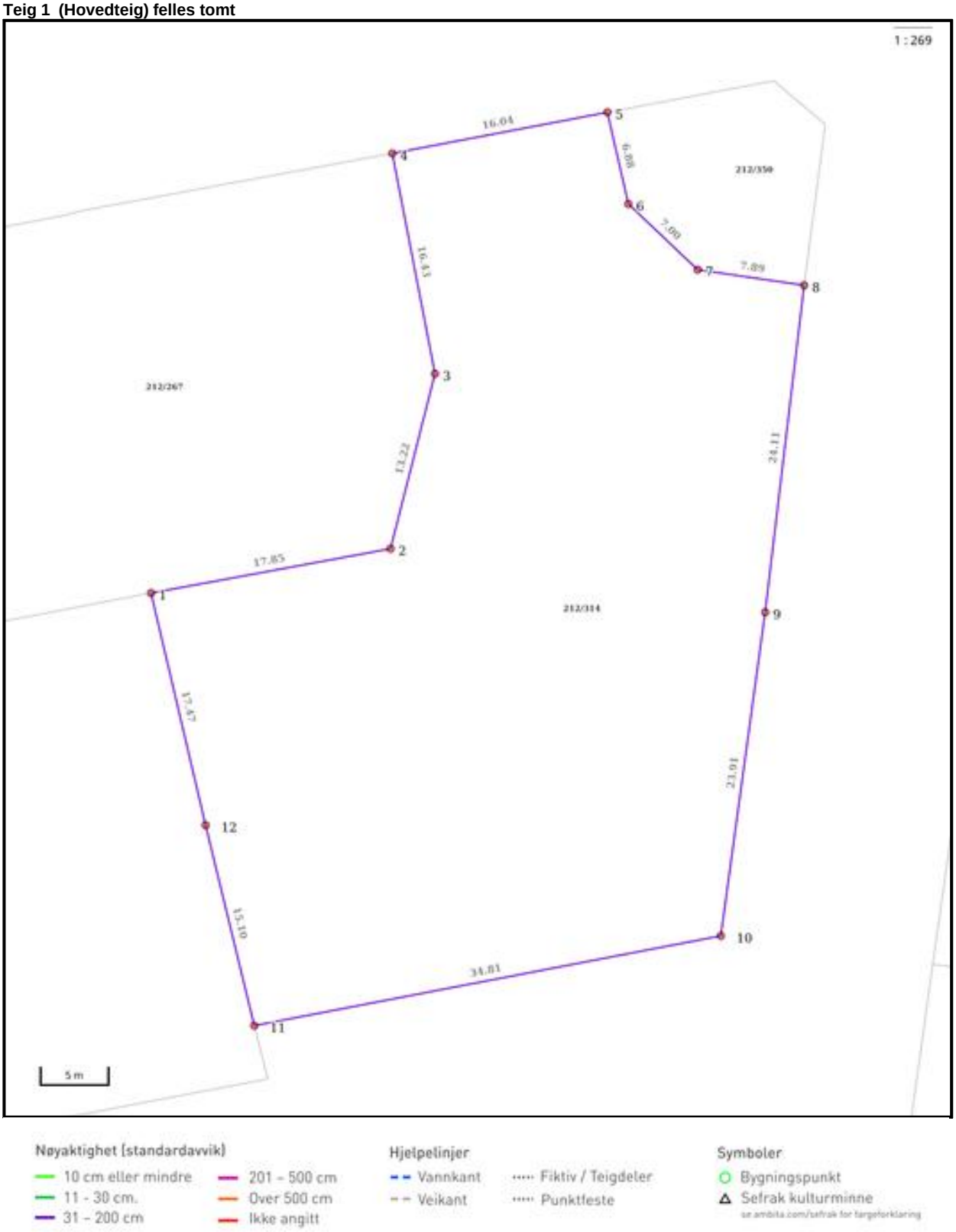
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 981,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 592,33	595 498,76	17,85m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 597,15	595 515,95	13,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 610,21	595 518,03	16,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 625,99	595 513,46	16,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 643 630,41	595 528,88	6,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 643 623,87	595 531,02	7,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 619,53	595 536,51	7,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 643 619,11	595 544,39	24,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 643 595,01	595 543,71	23,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 643 571,12	595 542,62	34,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 643 561,47	595 509,17	15,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 643 575,76	595 504,28	17,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		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.

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601486043
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
976018788	FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET		c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	314

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 751195 Tinglyst: 06.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

21/08.13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETTI KOPI

21.08.2013 09.53

Side 1 av 1

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 822

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Advokat Solveig Ekeberg AS	
Adresse: Boks 373 Sentrum	
Postnr. 0102 Poststed: Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 989,186,558 Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	212	314		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
976 018 788	Sameiet Frederik Stangs gt. 46	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	N	80		13	B	65		25	B	65		37	B	65		49	B	128	
2	N	128		14	B	65		26	B	65		38	B	80		50	B	129	
3	N	72		15	B	65		27	B	65		39	B	95		51	B	140	
4	N	120		16	B	65		28	B	80		40	B	100		52	B	76	
5	N	111		17	B	65		29	B	95		41	B	95		53			
6	N	134		18	B	80		30	B	100		42	B	65		54			
7	N	227		19	B	95		31	B	95		43	B	65		55			
8	B	80		20	B	100		32	B	65		44	B	65		56			
9	B	95		21	B	95		33	B	65		45	B	65		57			
10	B	100		22	B	65		34	B	65		46	B	65		58			
11	B	95		23	B	65		35	B	65		47	B	65		59			
12	B	65		24	B	65		36	B	65		48	B	108		60			

Sum tellere: 581 = nevner: 4493

Iført etter avtale m/ Solveig Ekeberg 06.08.13

13.08.13

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETT KOPI

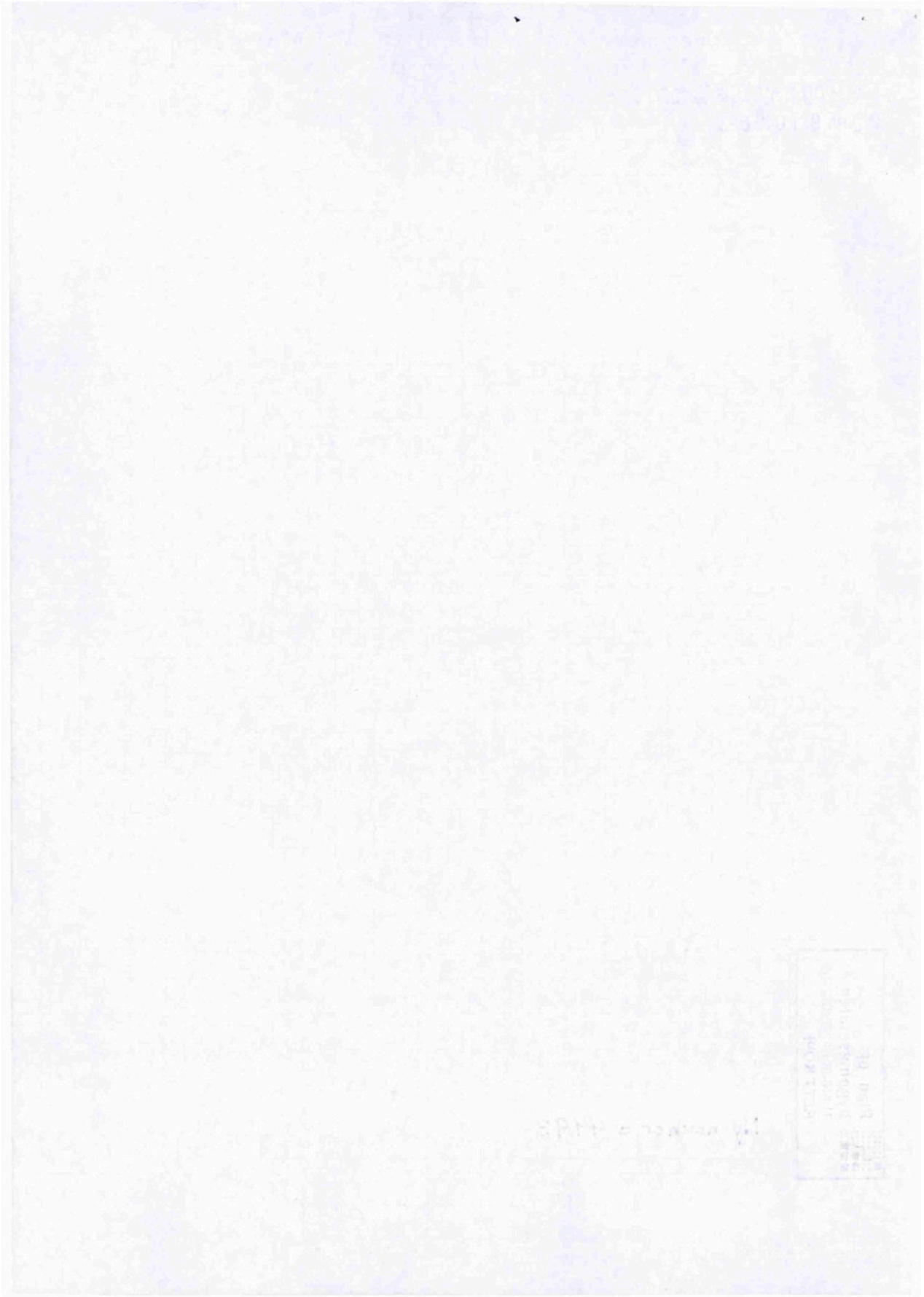
4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nye seksjoner med seksjonsnummer 48, 49, 50, 51 og 52 opprettes av tidligere fellesareal.

Ny nevner = 4493

Dato	Utstederens underskrift
22.05.13	Anne Fr. Hamnsgrn Paul Olsen



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 22. mai 2013	Knut Fr. Knutzen KNUT FR. KNUTZEN Paul Osuldsen PAUL OSULDSEN	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Oslo, 22. mai 2013	Arnulf Fr. Knutsen Tone Osdalen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
212	314		48-52	Oslo

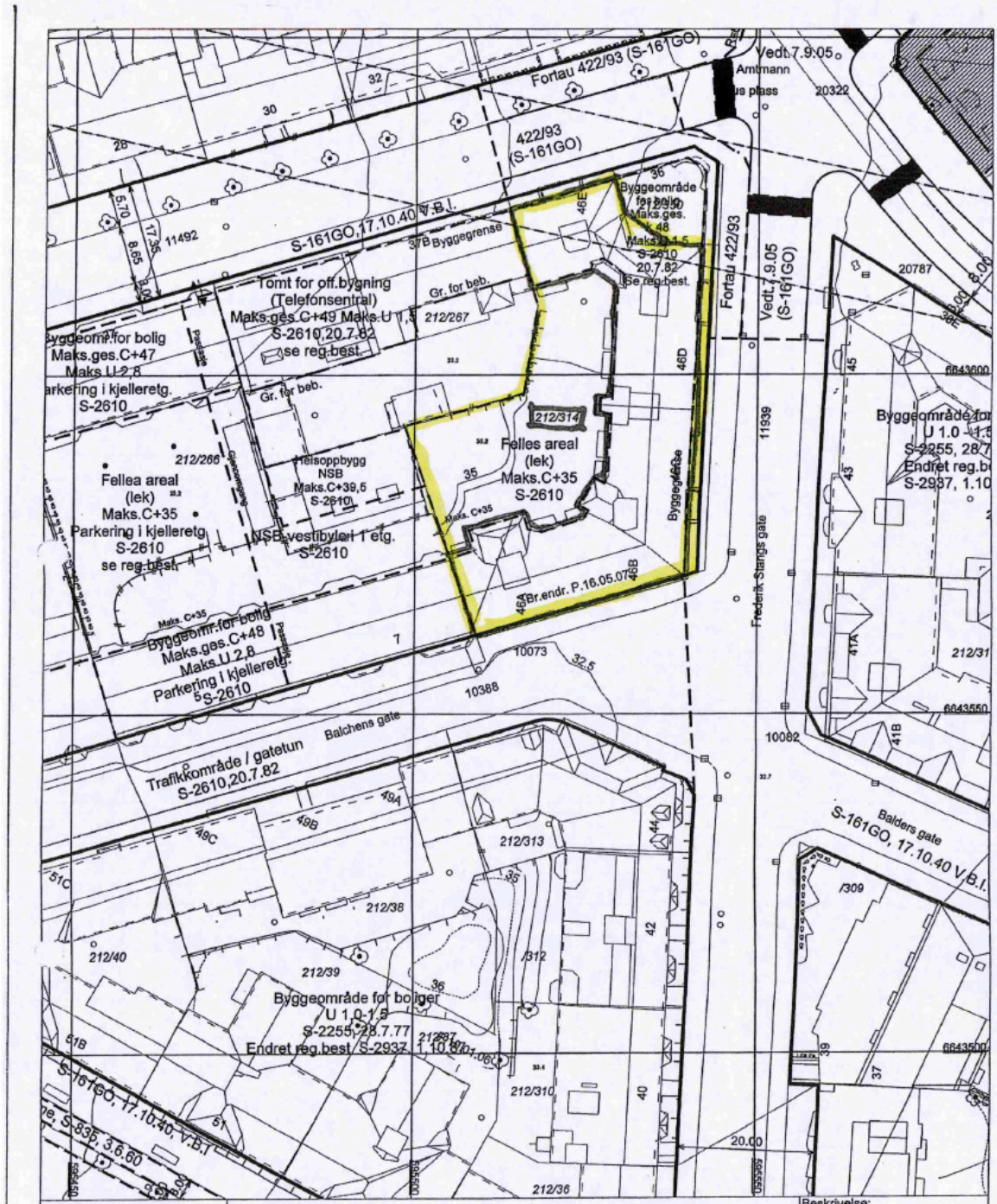
Dato	Stempel og underskrift
15.8.13	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

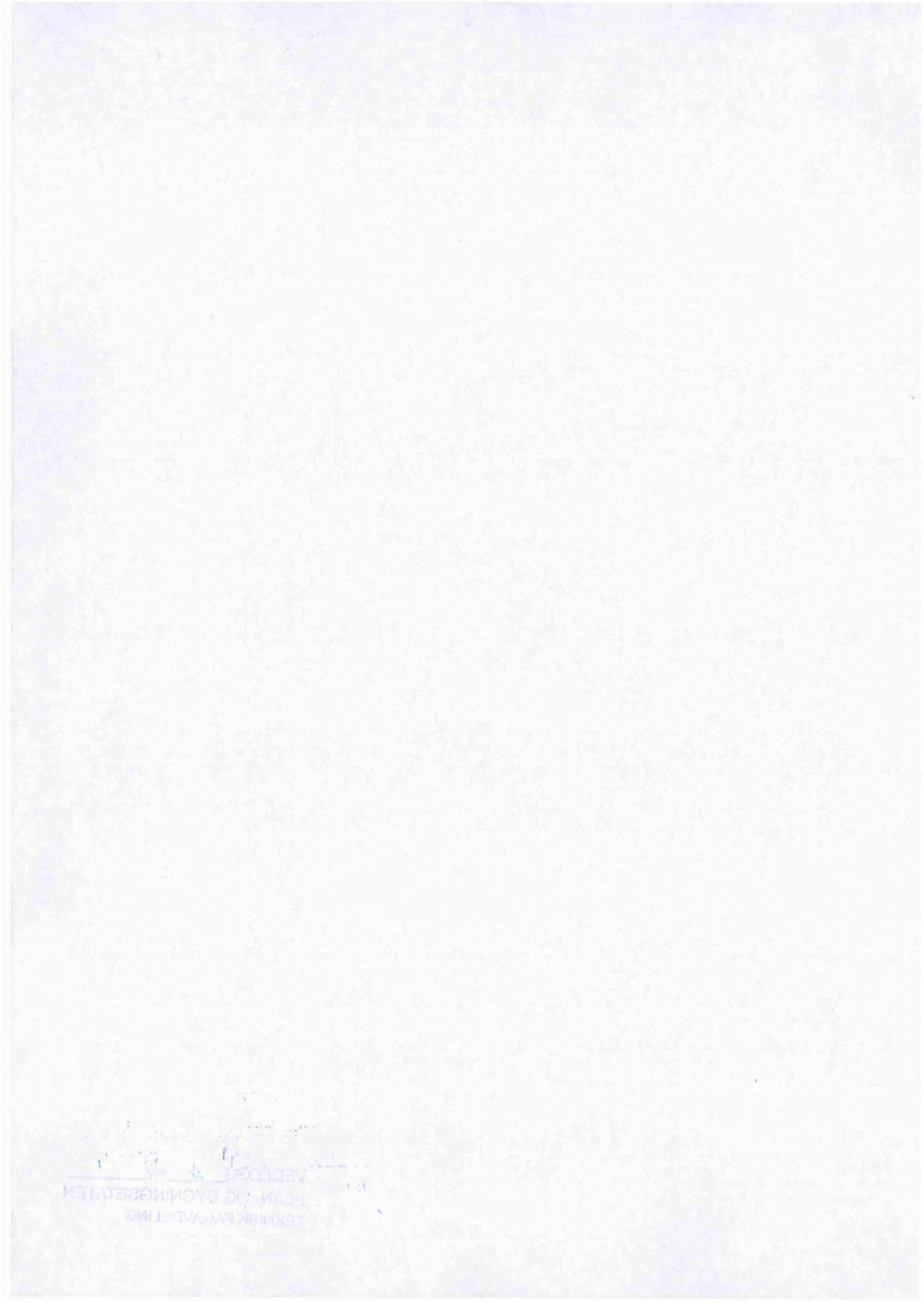
Noter:

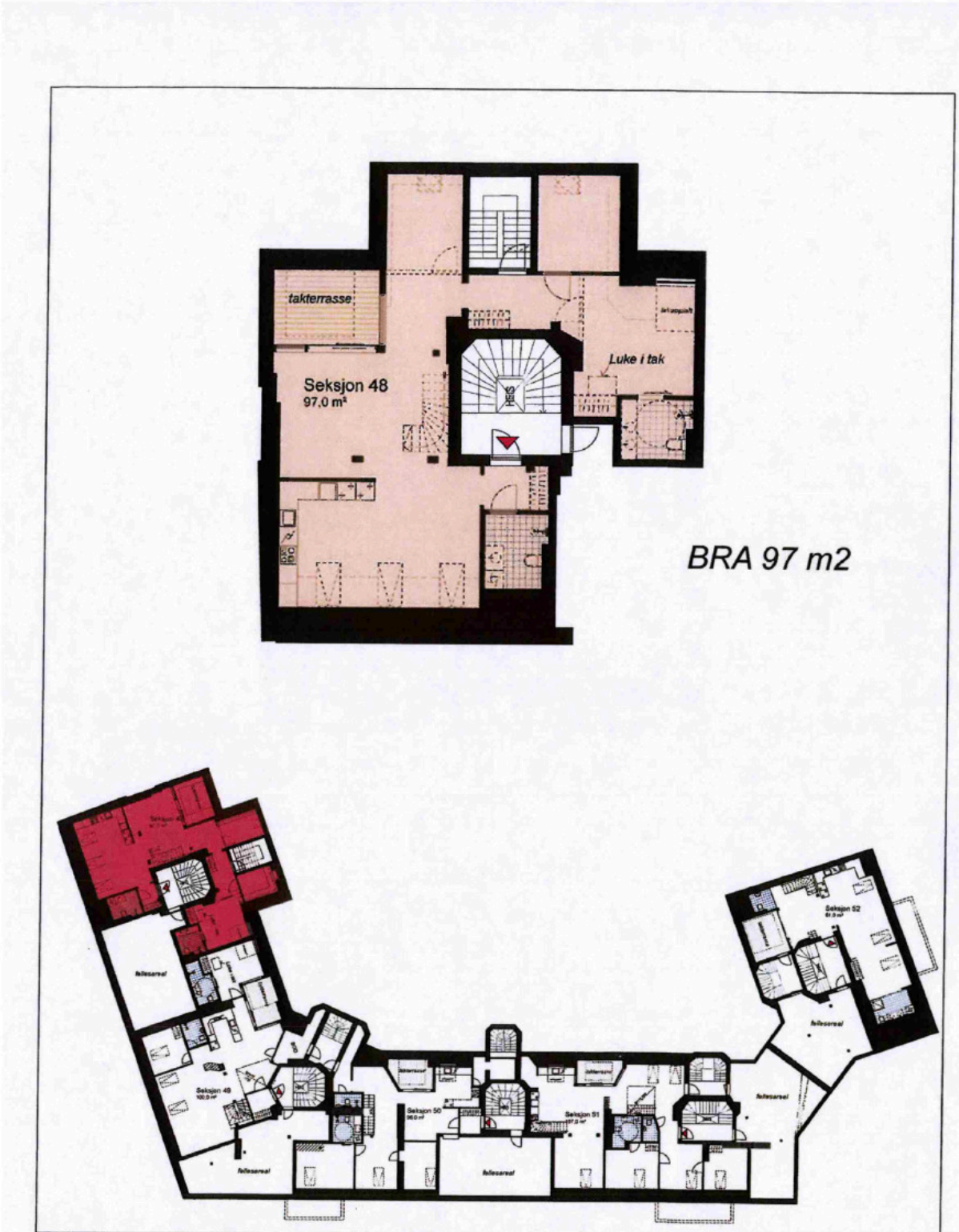
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

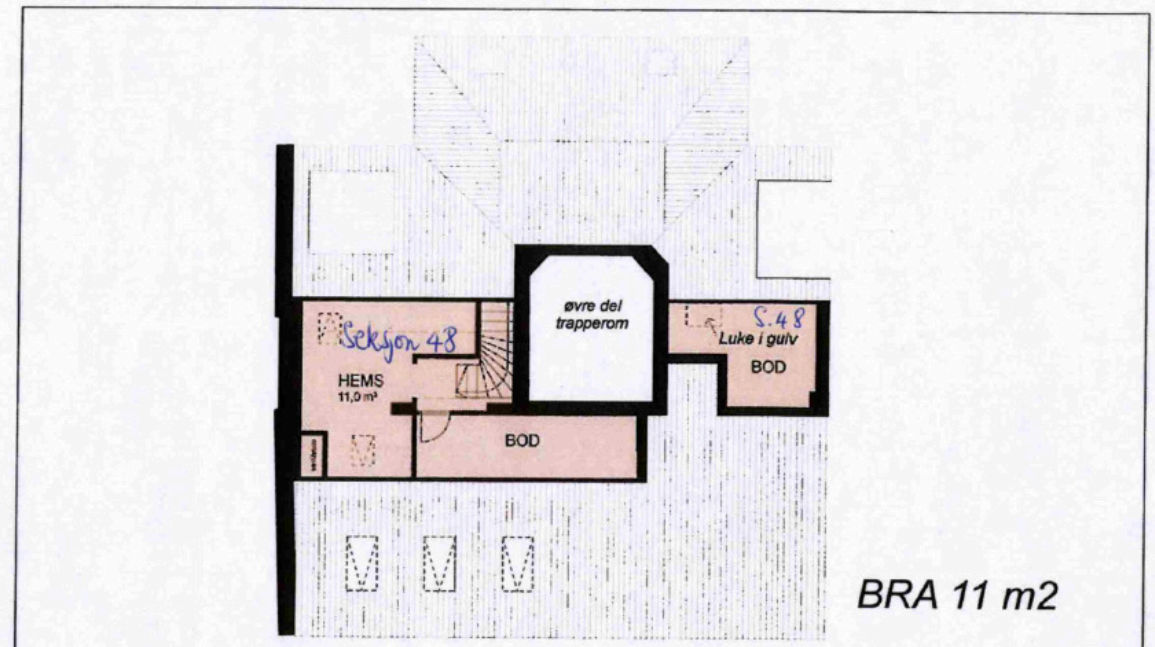
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
22.05.2013	Arnulf Fr. Knutsen Tone Osdalen

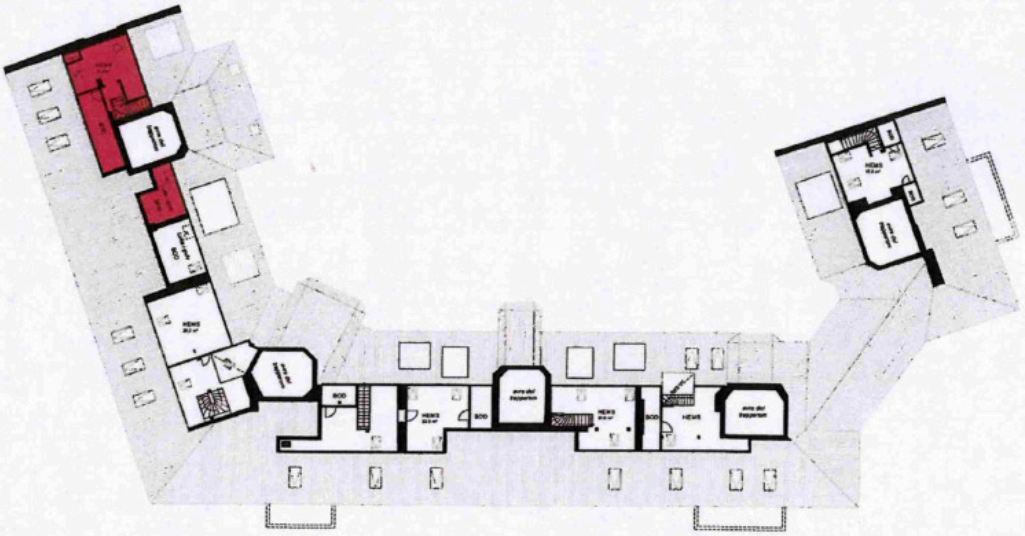

Fortau 422/93 (S-161GO)
422/93 (S-161GO)
Vedt.7.9.05
Amtmann
20322
S-161GO,17.10.40 V.B.I.
Byggegrense
Tomt for off.bygning (Telefonsentral) Maks.ges.C+49 Maks.U 1.5 S-2610,20.7.82 se reg.best.
Gr. for beb.
212/267
Byggeområde for bolig Maks.ges. C+48 Maks U 1.5 S-2610 20.7.82 Se reg.best.
Byggeområde for bolig Maks.ges.C+47 Maks U 2.8 S-2610
Parkering i kjelleretg. S-2610
212/314
Felles areal (lek) Maks.C+35 S-2610
212/266
Fellea areal (lek) Maks.C+35
Parkering i kjelleretg S-2610 se reg.best.
Helsoppbygg NSB Maks.C+39,5 S-2610
NSB vestibyle i 1 etg. S-2610
Br.endr. P.16.05.07
Byggeområde for bolig Maks.ges.C+48 Maks U 2.8 Parkering i kjelleretg. S-2610
Frederik Stangs gate
Balchens gate
Trafikkområde / gatetun S-2610,20.7.82
212/313
212/38
212/40
212/39
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.01.06
212/310
212/36
Balders gate
S-161GO, 17.10.40 V.B.I.
/309
Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer:
Referanse: Frederik Stangs gate 36
Objektnummer:
Bruker: MATE
Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet 20/11/2010
FREDERIK STANGS GATE 46
TANGRAM ARKITEKTER AS
VEDLEGG D-01
Leilighetsfordeling Situasjonsplan
Fr.S. A-100
Målestokk 1:500
Dato 05.11.2010
KDP-BB,KDP-13,KDP-5
© Plan- og bygningsetaten, Oslo
Beskrivelse:
Nr.:
Dato:
Revidert dato:
VEDLEGG A AV 11
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




takterrasse
Seksjon 48
97,0 m²
Luke i tak
BRA 97 m2
Tegning / prosjekt:
Boligseksjon nr. 48 - 6. etasje
Gnr. 212 Bnr. 314
Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo
Korrigert dato:
13.08.2013
Tegnet dato:
22.03.2013
Prosjektnr.:
Fr Stangsgate 46
VEDLEGG 2 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tegningsnr.:
A71-101
Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln



BRA 11 m2

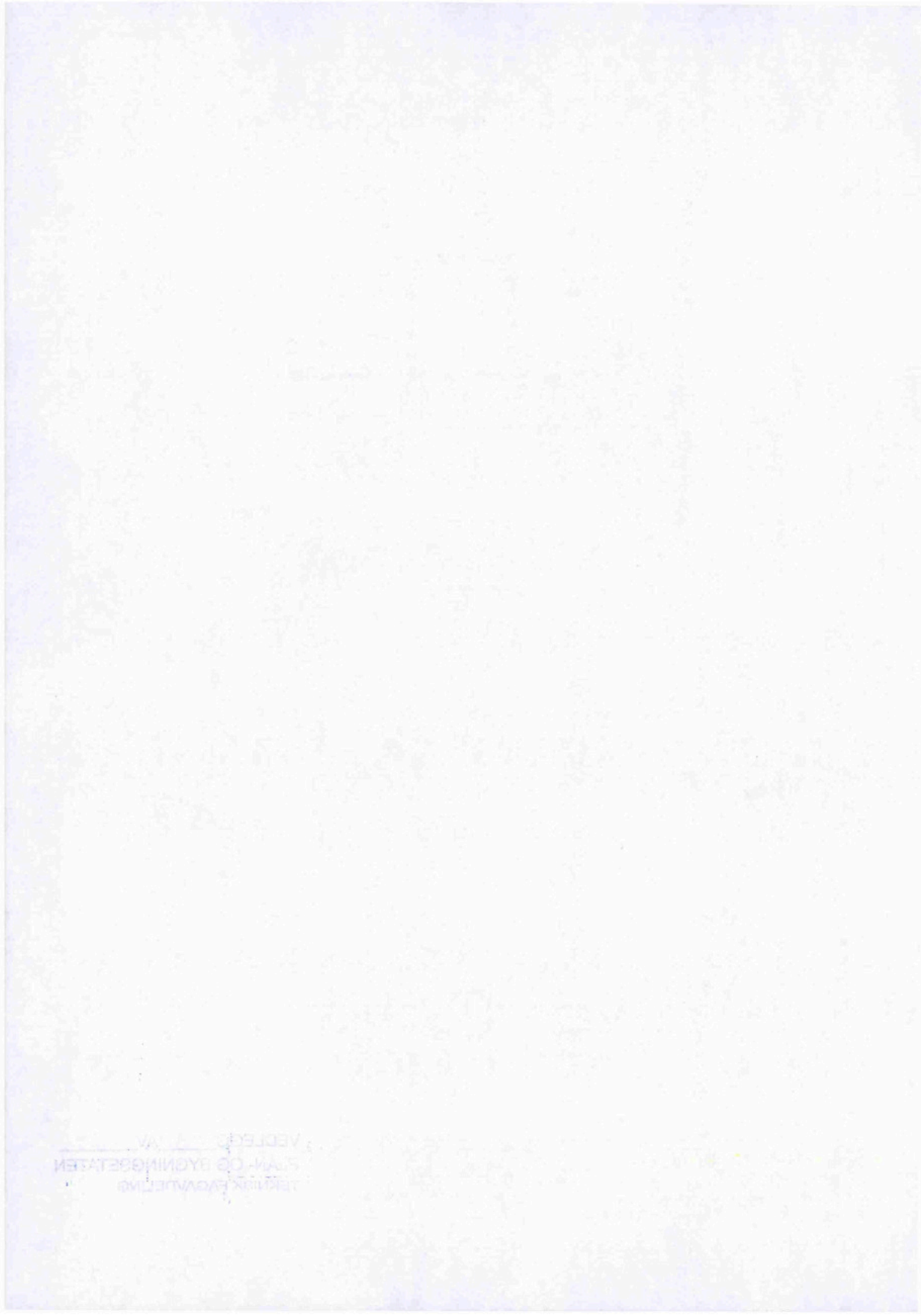


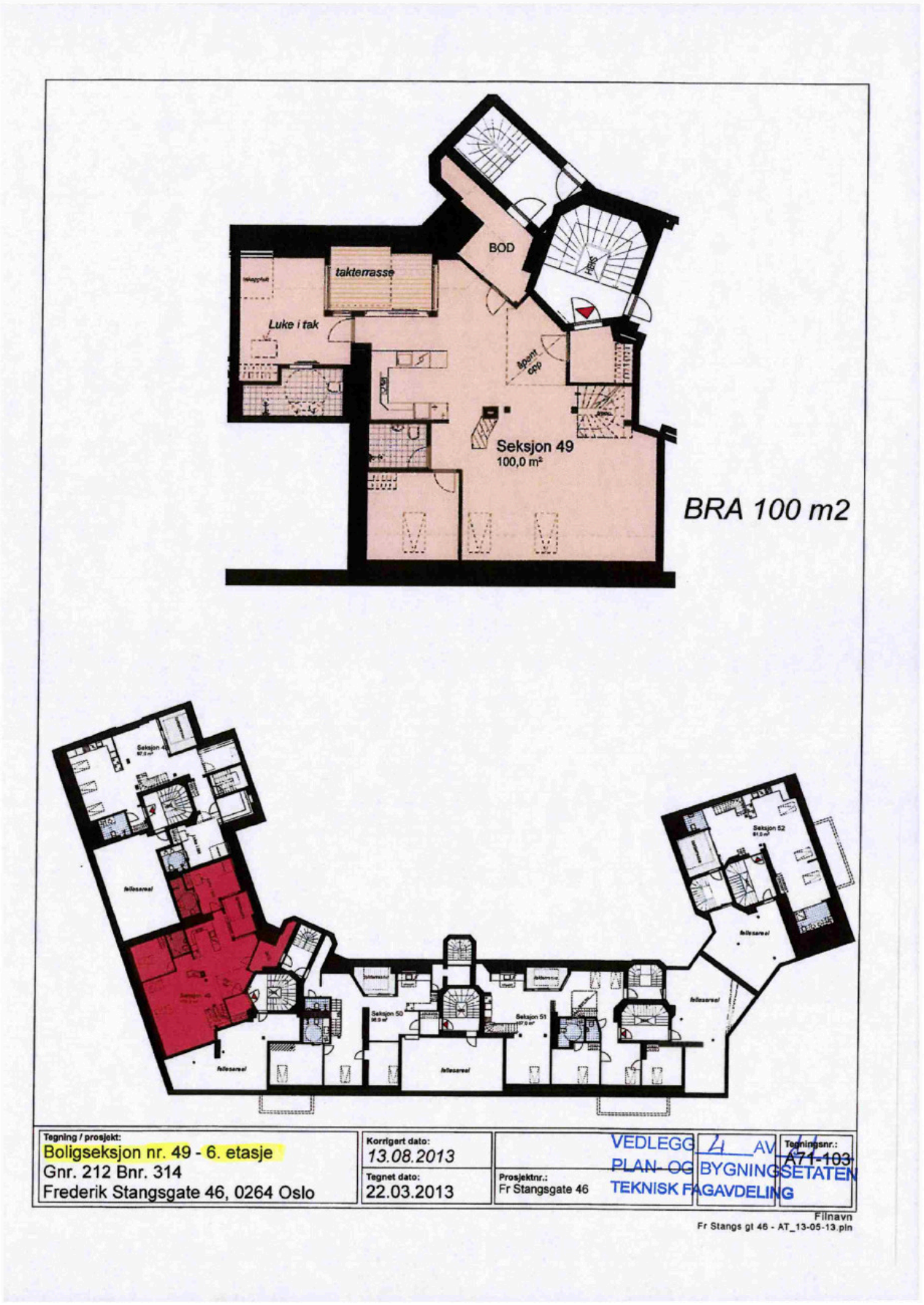
Tegning / prosjekt:
Boligseksjon nr. 48 - hemsareal
Gnr. 212 Bnr. 314
Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo

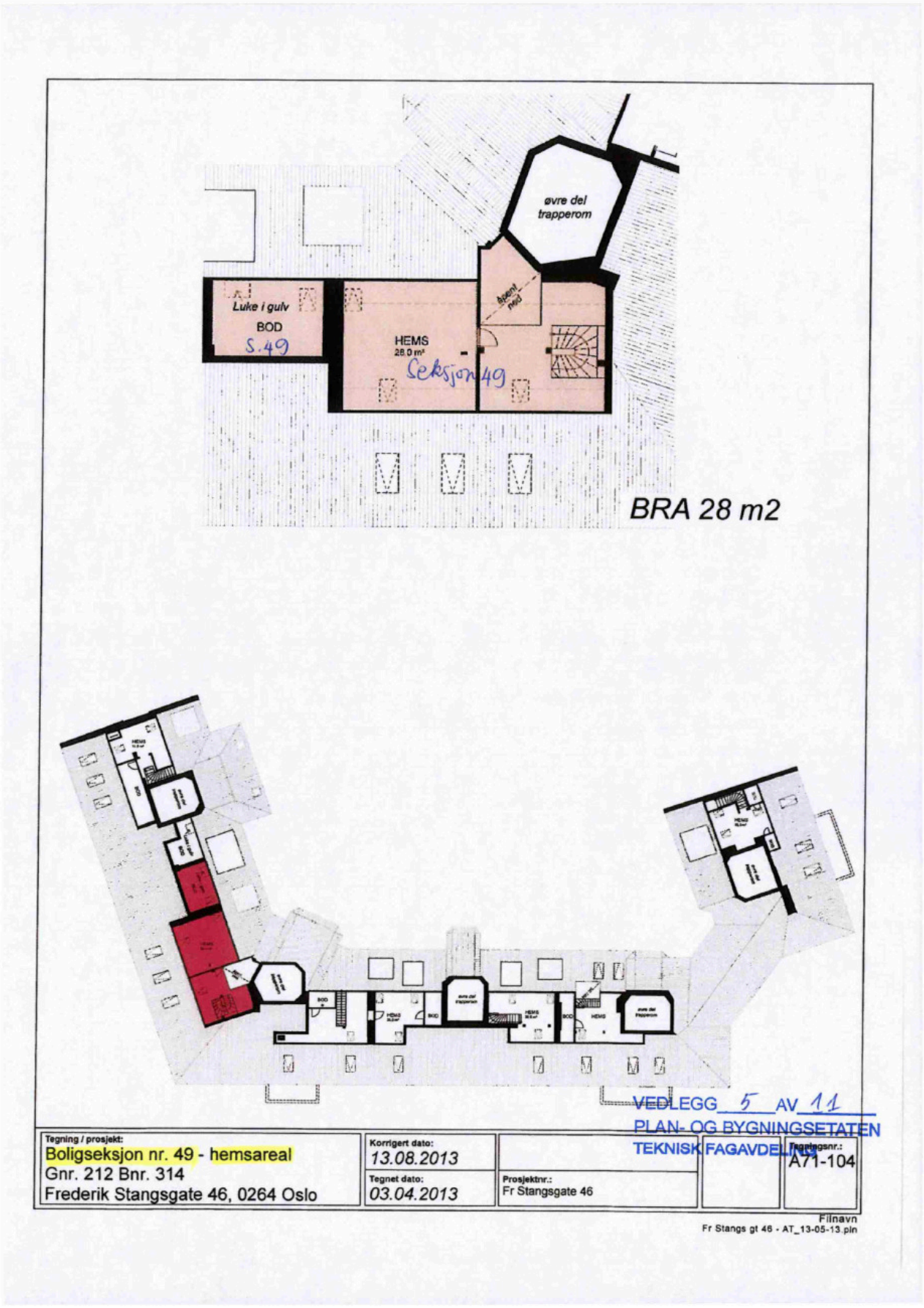
Korrigert dato: 13.08.2013
Tegnet dato: 03.04.2013
Prosjektnr.: Fr Stangsgate 46
Tegningsnr.: AT1-102

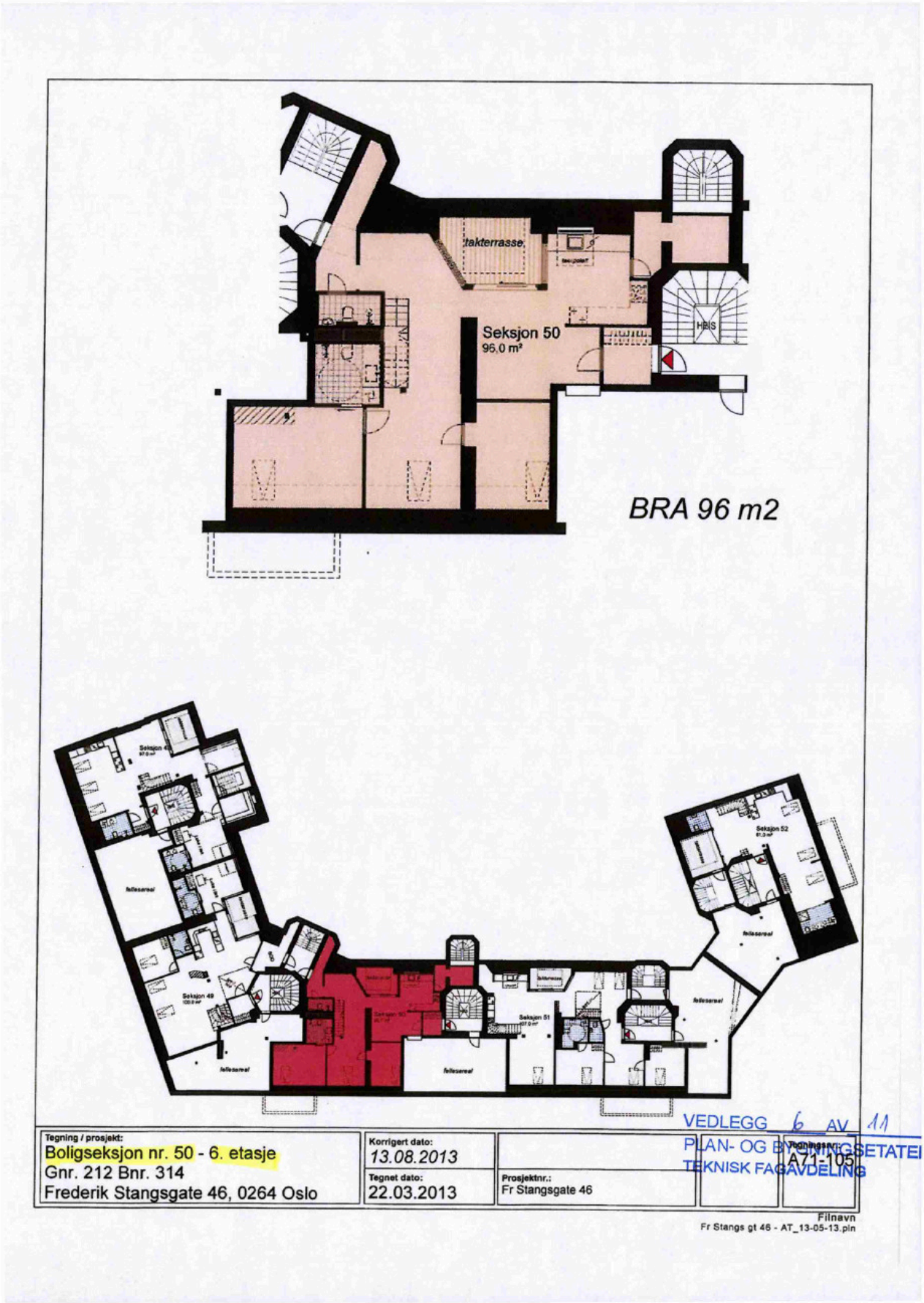
VEDLEGG 3 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

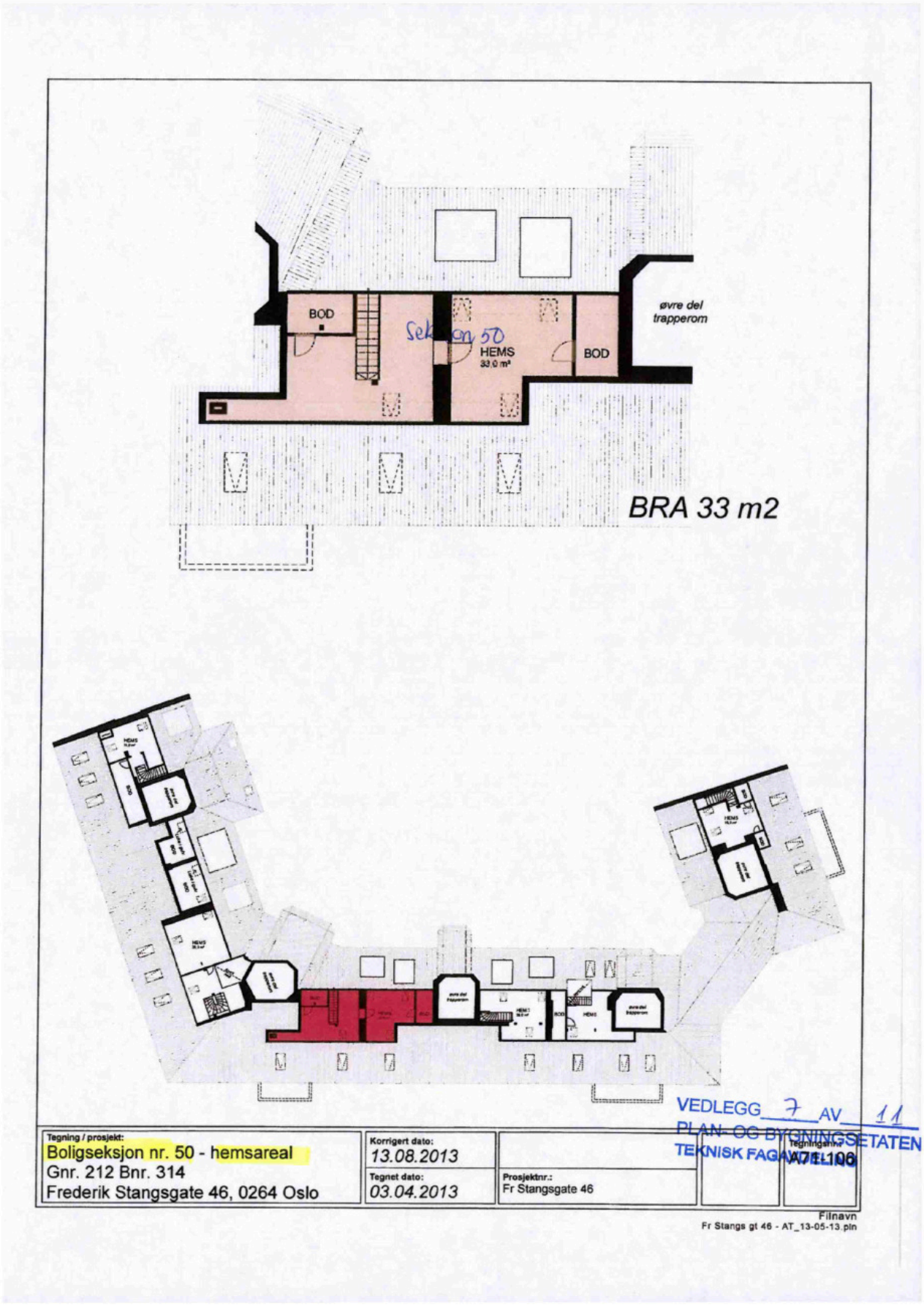
Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln

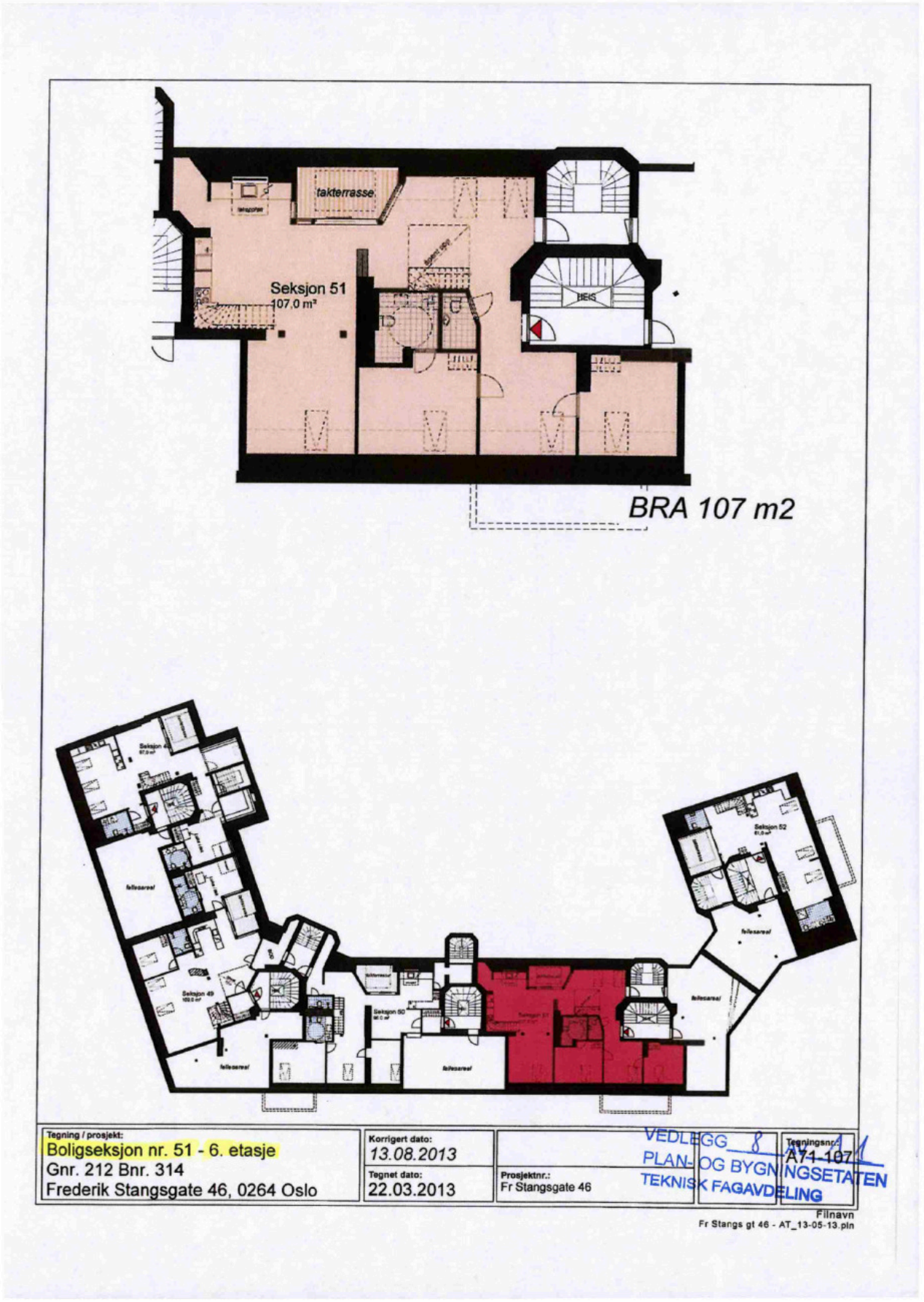



BOD
takterrasse
Luke i tak
åpent
opp
Seksjon 49
100,0 m²
BRA 100 m2
Seksjon 50
Seksjon 51
Seksjon 52
fellesareal
Tegning / prosjekt:
Boligseksjon nr. 49 - 6. etasje
Gnr. 212 Bnr. 314
Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo
Korrigert dato:
13.08.2013
Tegnet dato:
22.03.2013
Prosjektnr.:
Fr Stangsgate 46
VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tegningsnr.:
A71-103
Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln

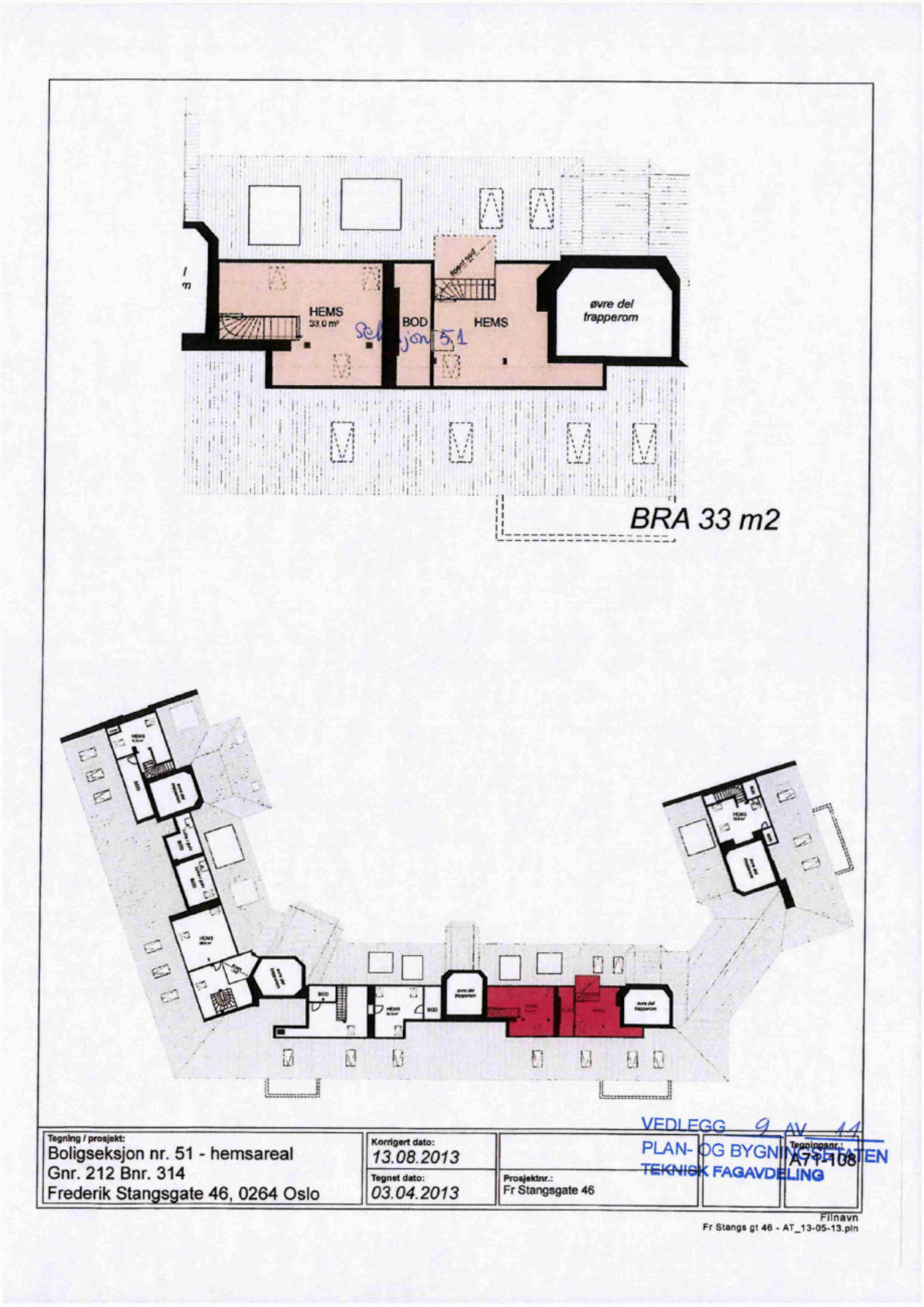

øvre del trapperom
Luke i gulv
BOD
S.49
HEMS
28.0 m²
Seksjon 49
BRA 28 m2
VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tegning / prosjekt:
Boligseksjon nr. 49 - hemsareal
Gnr. 212 Bnr. 314
Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo
Korrigert dato:
13.08.2013
Tegnet dato:
03.04.2013
Prosjektnr.:
Fr Stangsgate 46
Tegningsnr.:
A11-104
Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln

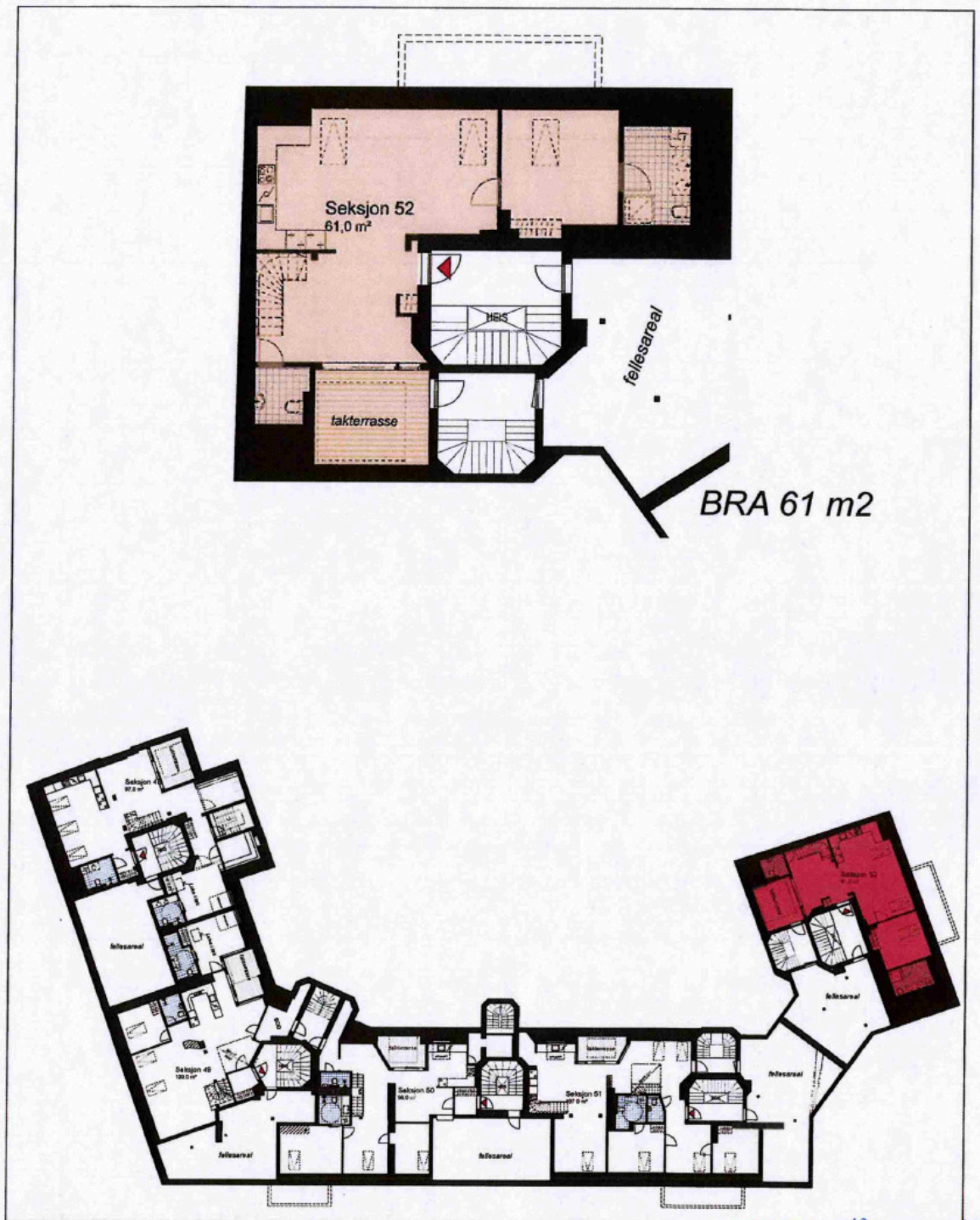

takterrasse
Seksjon 50
96,0 m²
HBS
BRA 96 m2
Seksjon 52
Seksjon 49
Seksjon 51
fellesareal
Tegning / prosjekt:
Boligseksjon nr. 50 - 6. etasje
Gnr. 212 Bnr. 314
Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo
Korrigert dato:
13.08.2013
Tegnet dato:
22.03.2013
Prosjektnr.:
Fr Stangsgate 46
Tegningsnr.:
A71-105
Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln
VEDLEGG 6 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


BOD
Seksjon 50
HEMS
33,0 m²
BOD
øvre del
trapperom
BRA 33 m2
VEDLEGG 7 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tegning / prosjekt:
Boligseksjon nr. 50 - hemsareal
Gnr. 212 Bnr. 314
Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo
Korrigert dato:
13.08.2013
Tegnet dato:
03.04.2013
Prosjektnr.:
Fr Stangsgate 46
Tegningsnr.:
AT-L100
Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln

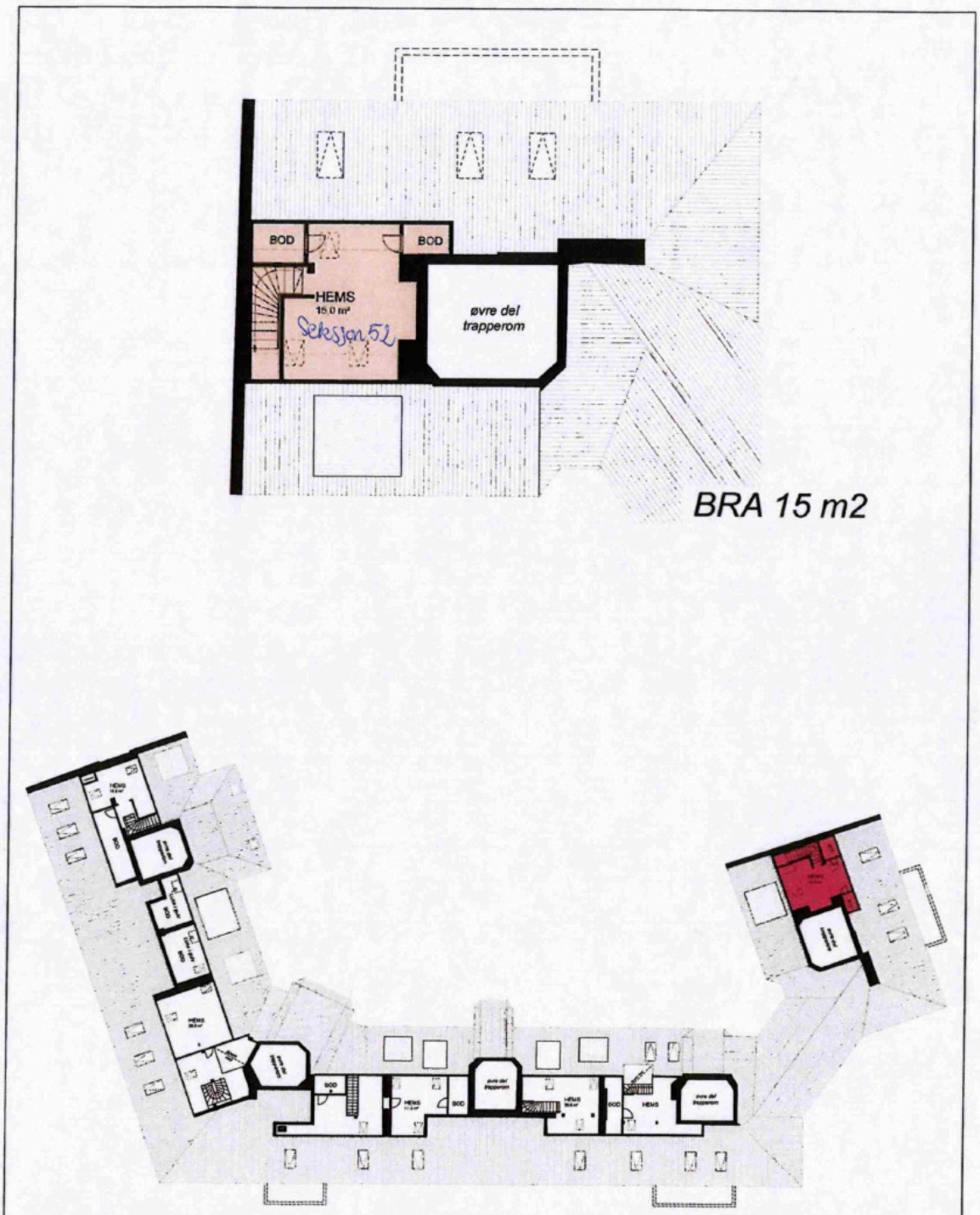


VEDLEGG 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


HEMS
33.0 m²
BOD
HEMS
øvre del
trapperom
Seksjon 51
BRA 33 m2
Tegning / prosjekt:
Boligseksjon nr. 51 - hemsareal
Gnr. 212 Bnr. 314
Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo
Korrigert dato:
13.08.2013
Tegnet dato:
03.04.2013
Prosjektnr.:
Fr Stangsgate 46
Tegningsnr.:
A71-108
VEDLEGG 9 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln



VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


BOD
BOD
HEMS
15.0 m²
Seksjon 52
øvre del
trapperom
BRA 15 m2
Tegning / prosjekt:
Boligseksjon nr. 52 - hemsareal
Gnr. 212 Bnr. 314
Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo
Korrigert dato:
13.08.2013
Tegnet dato:
03.04.2013
Prosjektnr.:
Fr Stangsgate 46
VEDLEGG AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tegningsnr.:
A71-110
Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/302635/105
Attesteringstidspunkt 2026-11-10 11:15

Stempelmerker kr. 5.00.

Kfr. V Dgb.nr. 2635 1951

Overenskomst 3. oktober

mellom eieren av Fredrik Stangs gt. nr. 46, nedenfor kalt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor kalt O.L., angående transformatorstasjon i Fredrik Stangs gt. 46.

Gnr. 212 Bnr. 314

§ 1.

O.L. leier et rom i Fr. Stangsgt. 46 beliggende ved siden av passasjen som fører inn fra Balchensgate til gårdsrommet. O.L. bruker rommet til transformatorstasjon og leverer fra denne nødvendig elektrisk energi til Fr. Stangsgt. 46. O.L. har rett til å føre ut kabler til andre konsumenter.

§ 2.

O.L. har full disposisjonsrett over rommet og plikter å utføre og bekoste nødvendig indre vedlikehold av samme, samt plikter å besørge nødvendig reparasjon etter foretatt graving i forbindelse med nedlegging av kabler fra stasjonen. Støy fra transformatoren må ikke sjenere gården eller leieboerne, og O.L. er eventuelt villig til å gjøre hva det kan for å forringe den støy som transformatoren kan frembringe så langt de tekniske forhold gjør dette mulig.

§ 3.

Eieren plikter å påse at O.L.'s personale og transportmidler til enhver tid på døgnet har uhindret adgang til stasjonen. Beplanting eller andre foranstaltninger som hindrer atkomst eller svekker stasjonens ventilasjon må ikke foretas.

§ 4.

O.L. betaler en årlig leie fastsatt av kontrollnemnda. Leien betales forskuddsvis hver 1.juli og etterbetales fra 1. juli 1948. Ved vesentlig endring i prisnivået har begge parter adgang til å få leien regulert opp eller ned i samsvar med prisnivået og gjeldende bestemmelser, såfremt det er minst 5 år siden leien ble fastsatt eller regulert.

§ 5.

Denne kontrakt kan oppsies med 1 års varsel. Dog kan eieren først oppsi den til 1.juli 1961. Når O.L. opphører med bruken av rommet, skal det tilbakeleveres i ryddiggjort og pusset stand.

§ 6.

Denne overenskomst er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses som heftelse på eiendommen Fredrik Stangsgt. 46. Utgifter i forbindelse med tinglysingen bæres av O.L.

Oslo, den 20/9.51.

Andelsselskapet
Fredrik Stangsgt. 46.

Ole Røer. Knut Knutzen.
Gunnar Torgersen.

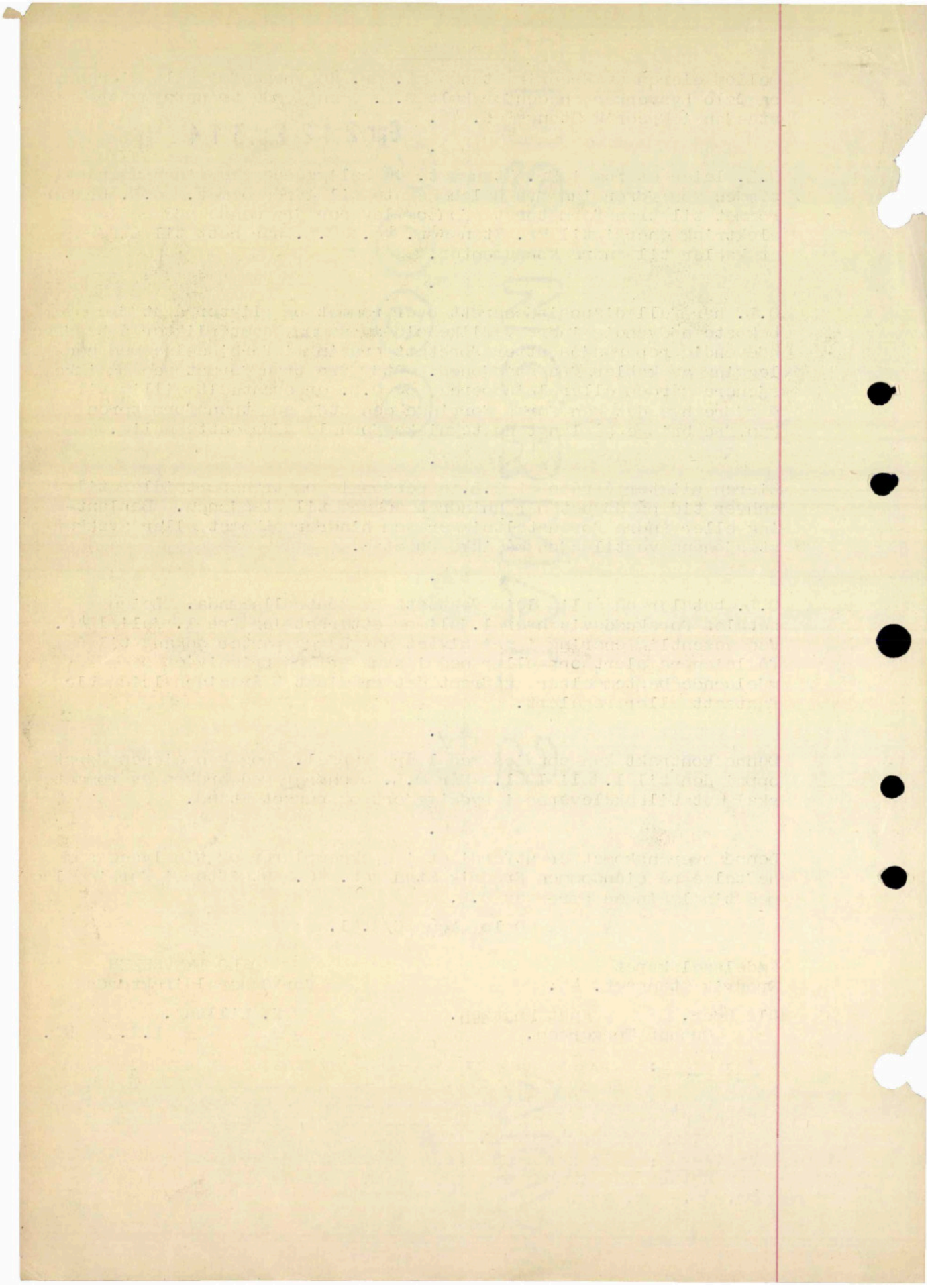
OSLO LYSVERKER
for Generaldirektøren

H. Millang.

L.S. Ri.

Vedlegg 1: Firma-attest av 28/9-1951 hvoretter Andelsselskapet Fredrik Stangs gate 46, reg. 30/10-1923, styres av Ole Røer, formann, Gunnar Torgersen og Knut Knutzen, og tegnes av styrets formann sammen med et av styremedlemmene, prokura er meddelt Christian Bernhard Busch.

Vedlegg 2: Oslo kontrollnemnds fastsettelse av leie for et rom som nyttes til transformatorstasjon i Fredrik Stangs gate 46, kr. 35.- pr. mnd.



DAGBOKFØRT

30.MAI 84 027343

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

HD

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes Oslo byskriverembe
p.b. 8133 Dep, OSLO 1, i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tin
lysingspapir, jfr tinglysingsforskriftenes § 6

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Sven-Erik Hallgren	Grønlandsleiret 39 0190 Oslo 1	19 23 00

1. EIENDOM

Gnr	Bnr	Kommune
212	314 ~~341~~	Oslo

2. HJEMMELSHAVER(E)

Navn	Fødselsnummer
44 sameiere av eiendommen i h.h.t. vedlagte liste og fullmakter, samt borettslaget Fr. Stangsgt. 46, som består av 3 bruksenheter. Generalfullmakt til meg beror hos byskriveren.	

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, jfr lov av 4. mars 1983 nr 7, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6)

4. EGENERKLÆRING om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr 4 første ledd)

[X] bruksenhetenes areal

eller

[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28.april 1967 nr 1 (§ 5 nr 4 tredje ledd)

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr 4 tredje ledd

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftrtredelse (jfr bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Avskriftens riktighet bekreftes

5. TEGNINGER M.V.

Vedlegg: Situasjonsplan

Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og sidenummerert.

På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

11.83

6. FORDELINGSLISTE

Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	80/3912	21	B	95/3912	41	B	95/3912	61		
2	N	128/3912	22	B	65/3912	42	B	65/3912	62		
3	N	72/3912	23	B	65/3912	43	B	65/3912	63		
4	N	120/3912	24	B	65/3912	44	B	65/3912	64		
5	N	111/3912	25	B	65/3912	45	B	65/3912	65		
6	N	134/3912	26	B	65/3912	46	B	65/3912	66		
7	N	227/3912	27	B	65/3912	47	B	65/3912	67		
8	B	80/3912	28	B	80/3912	48			68		
9	B	95/3912	29	B	95/3912	49			69		
10	B	100/3912	30	B	100/3912	50			70		
11	B	95/3912	31	B	95/3912	51			71		
12	B	65/3912	32	B	65/3912	52			72		
13	B	65/3912	33	B	65/3912	53			73		
14	B	65/3912	34	B	65/3912	54			74		
15	B	65/3912	35	B	65/3912	55			75		
16	B	65/3912	36	B	65/3912	56			76		
17	B	65/3912	37	B	65/3912	57			77		
18	B	80/3912	38	B	80/3912	58			78		
19	B	95/3912	39	B	95/3912	59			79		
20	B	100/3912	40	B	100/3912	60			80		
Sum teller = nevner			Sum teller = nevner			Sum teller = nevner		3912/3912	Sum teller = nevner		

Ad kolonne 2: (formål) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler, G = garasjeseksjon

Ad kolonne 3: (sameiebrøk) Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner (§ 5 nr 4 første ledd)

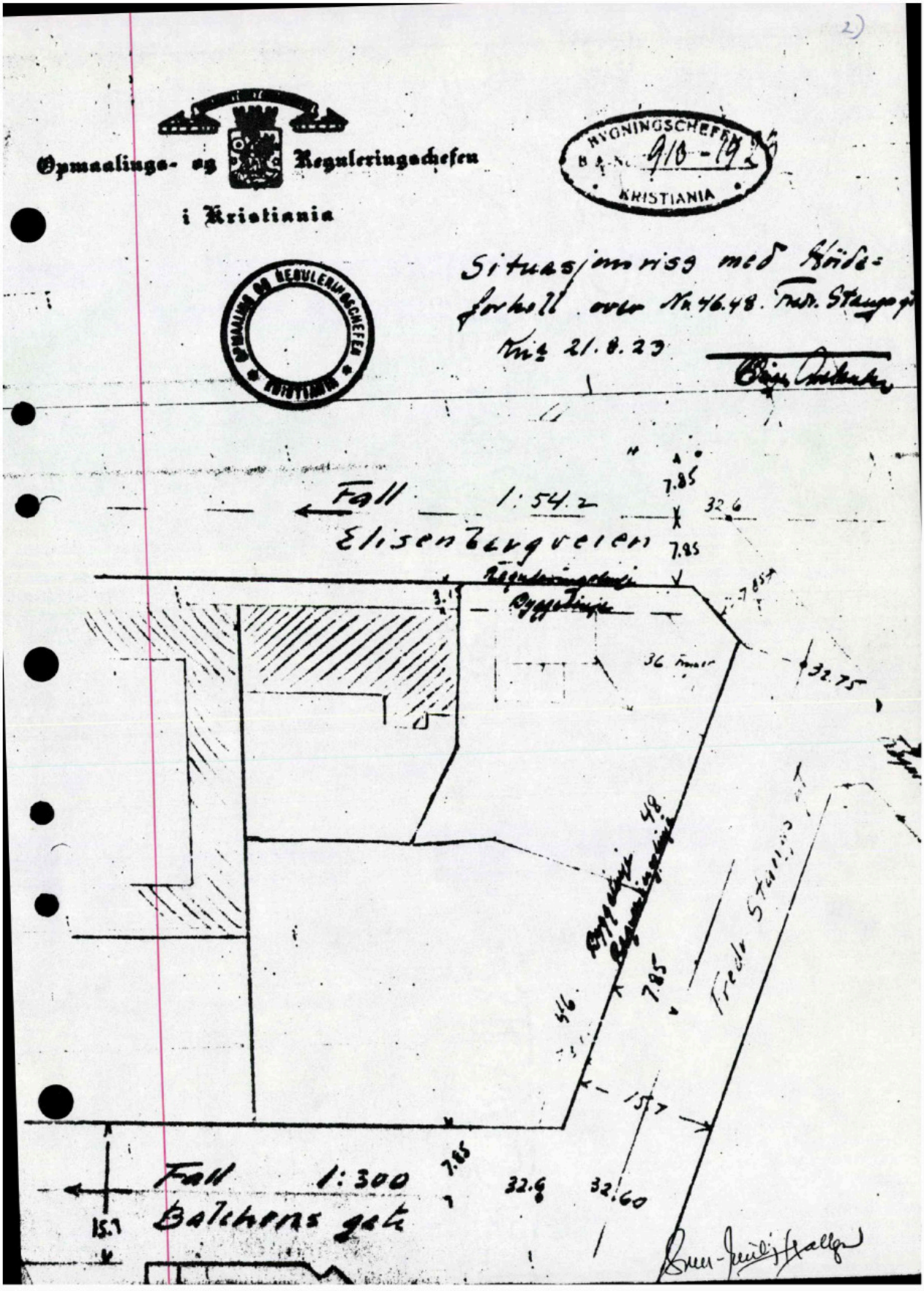
7. SUPPLERENDE TEKST

På 1.prior. på hver seksjon tinglyses panterett for kr. 10.000,- til sikkerhet for eiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
D.nr. 544/79 kan slettes.

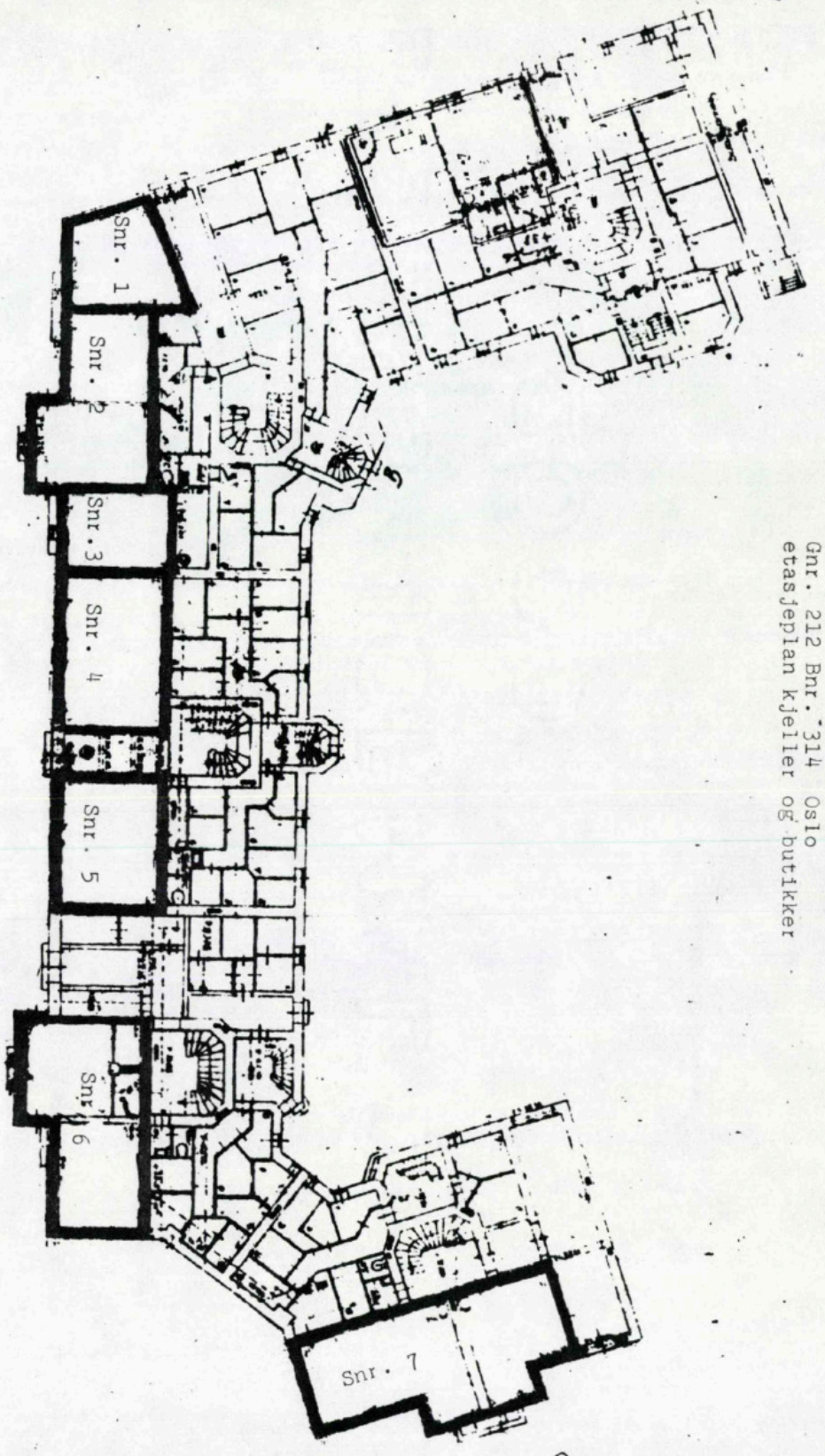
Dato: 30/5-84

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

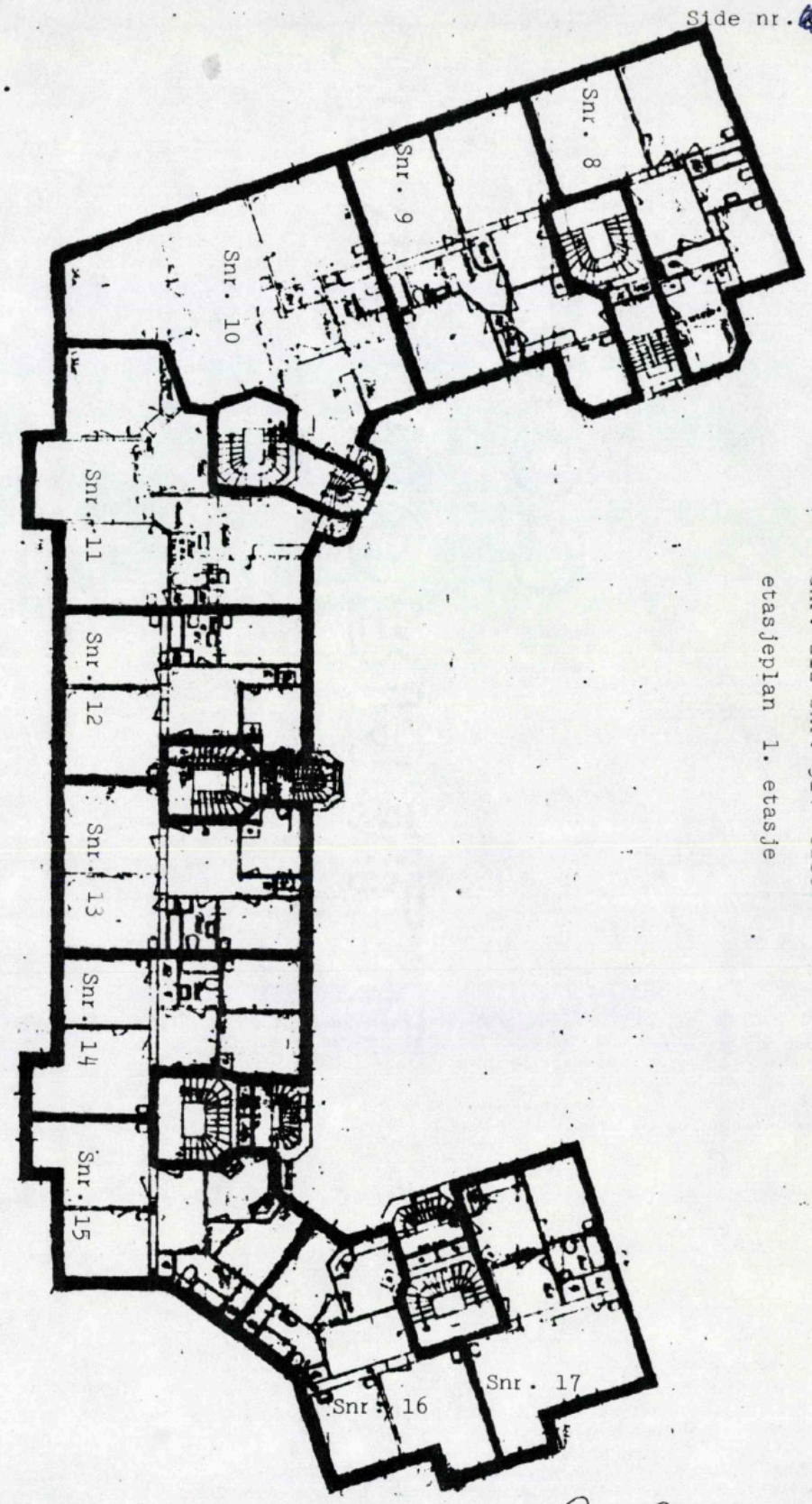

Opmaalings- og Reguleringschefen
i Kristiania
HVONINGSCHEFEN
910 - 19
KRISTIANIA
Situasjonsriss med Høide-
forhold over Nr 46.48. Fredr. Stangs gt
Kra 21.8.23
Fall 1:54.2
Elisenbergveien
Fall 1:300
Balchens gt
Fredr Stangs gt

Side nr. 3

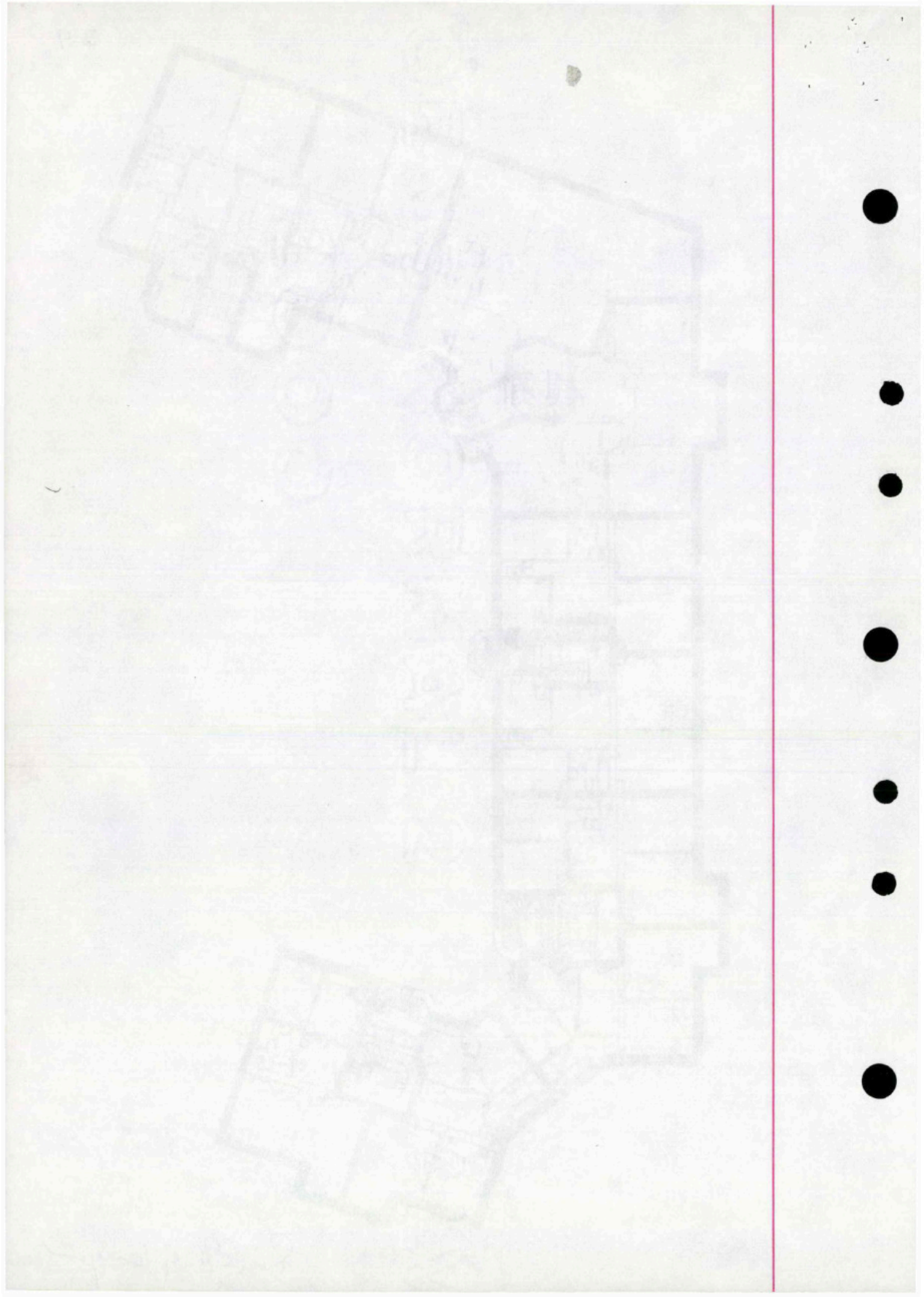


Gnr. 212 Bnr. 314 Oslo
etasjeplan kjeller og butikker

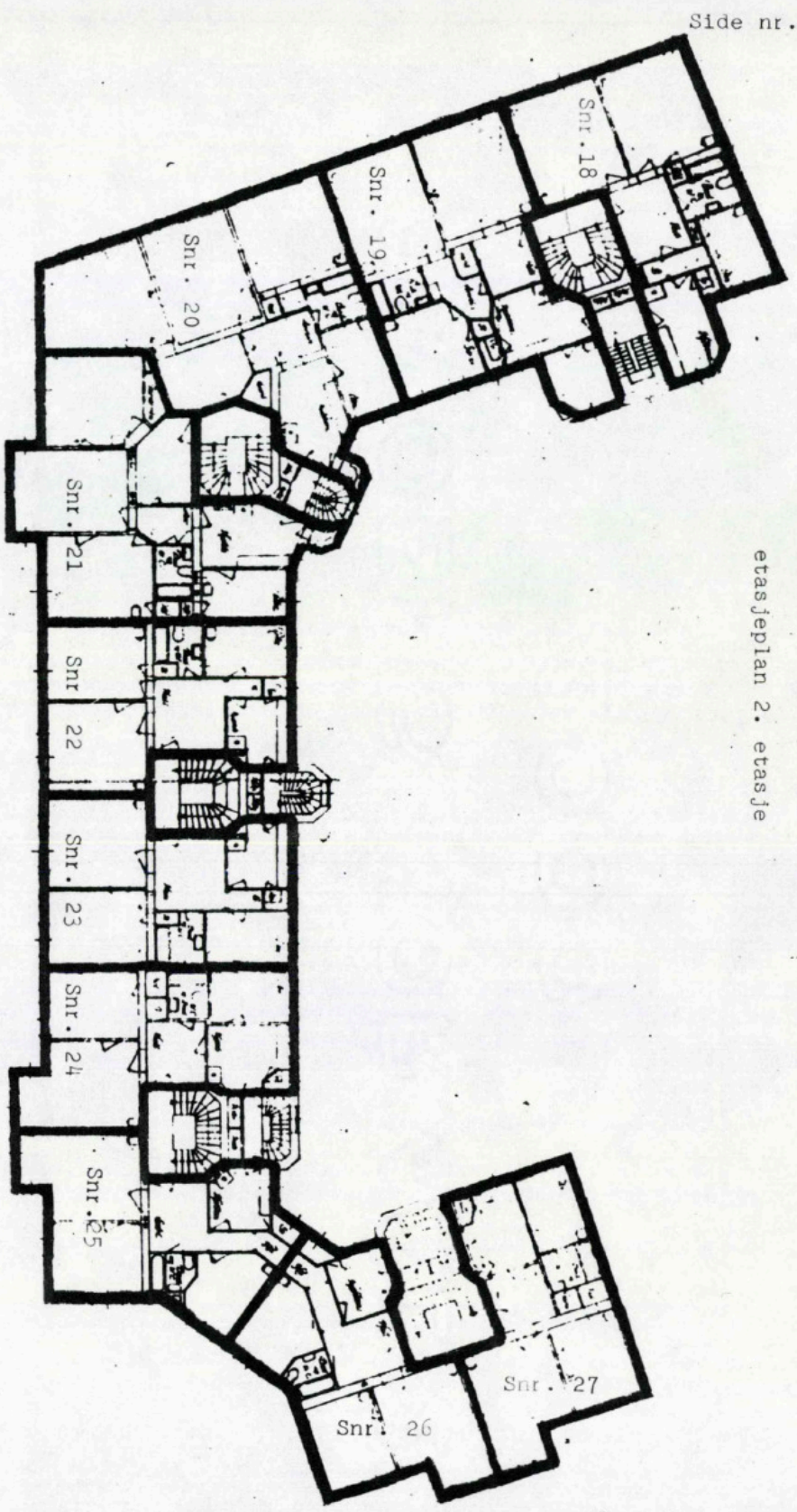
Side nr. 4



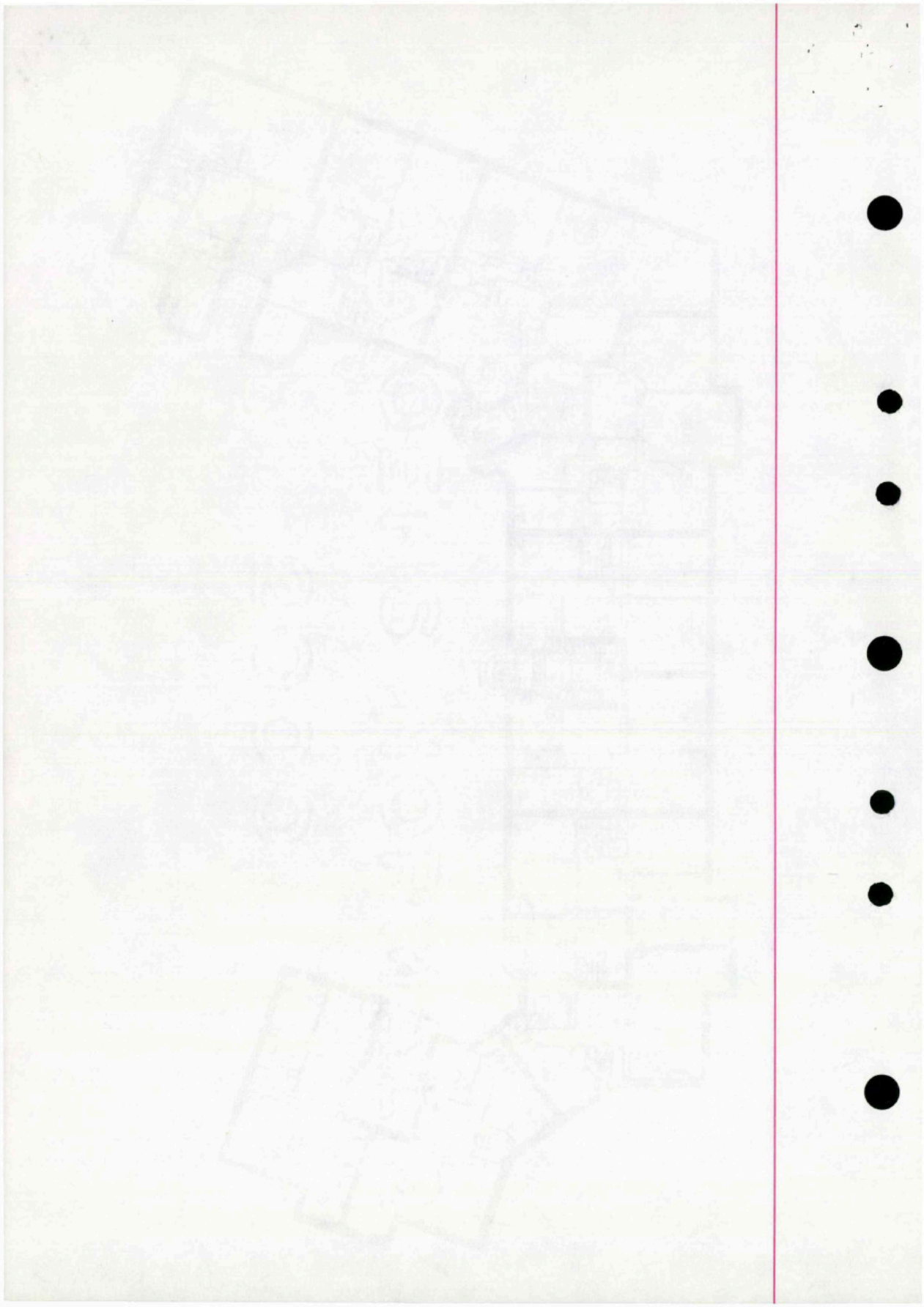
Gnr. 212 bnr. 314 Oslo
etasjeplan 1. etasje

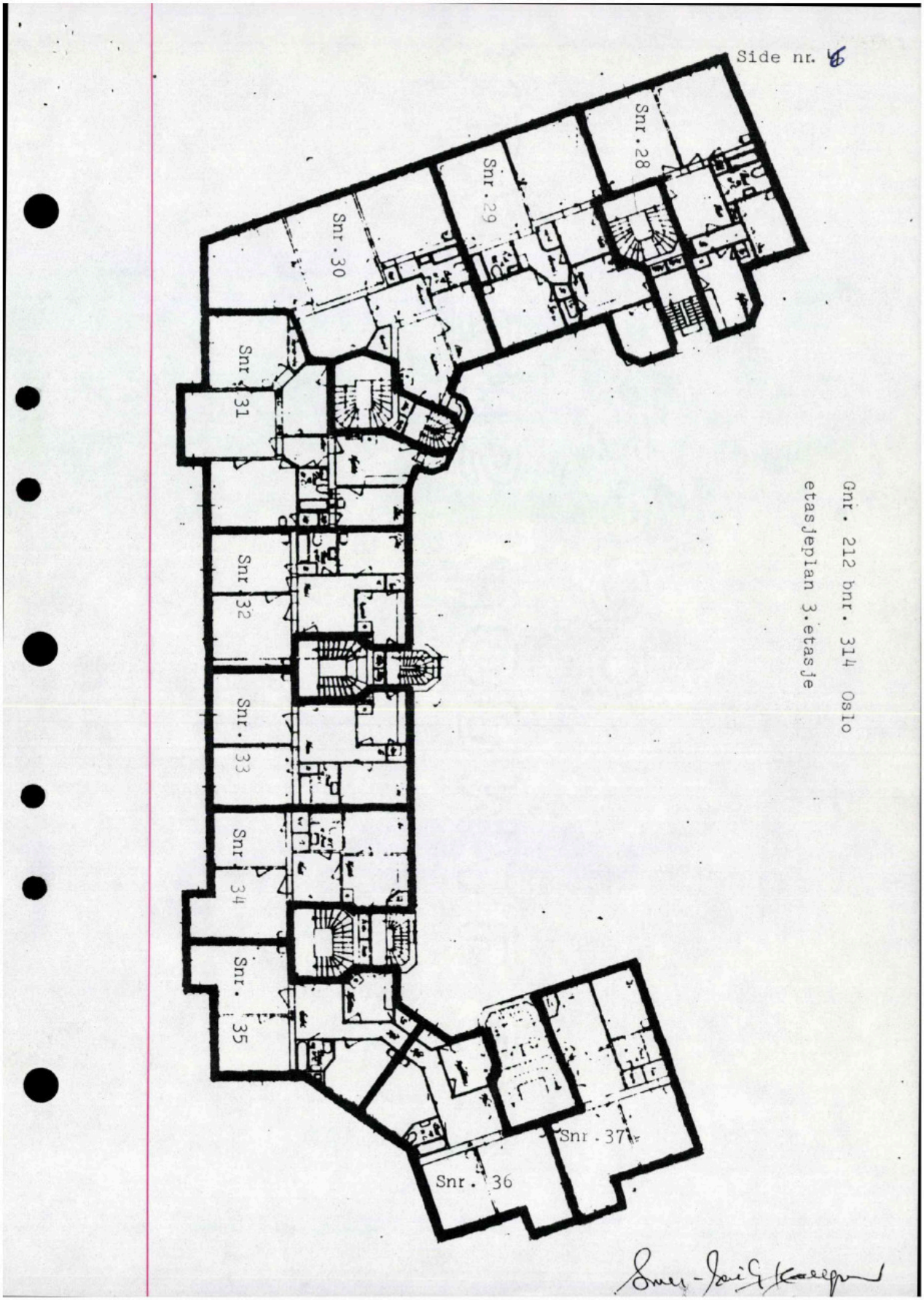


Side nr. 8

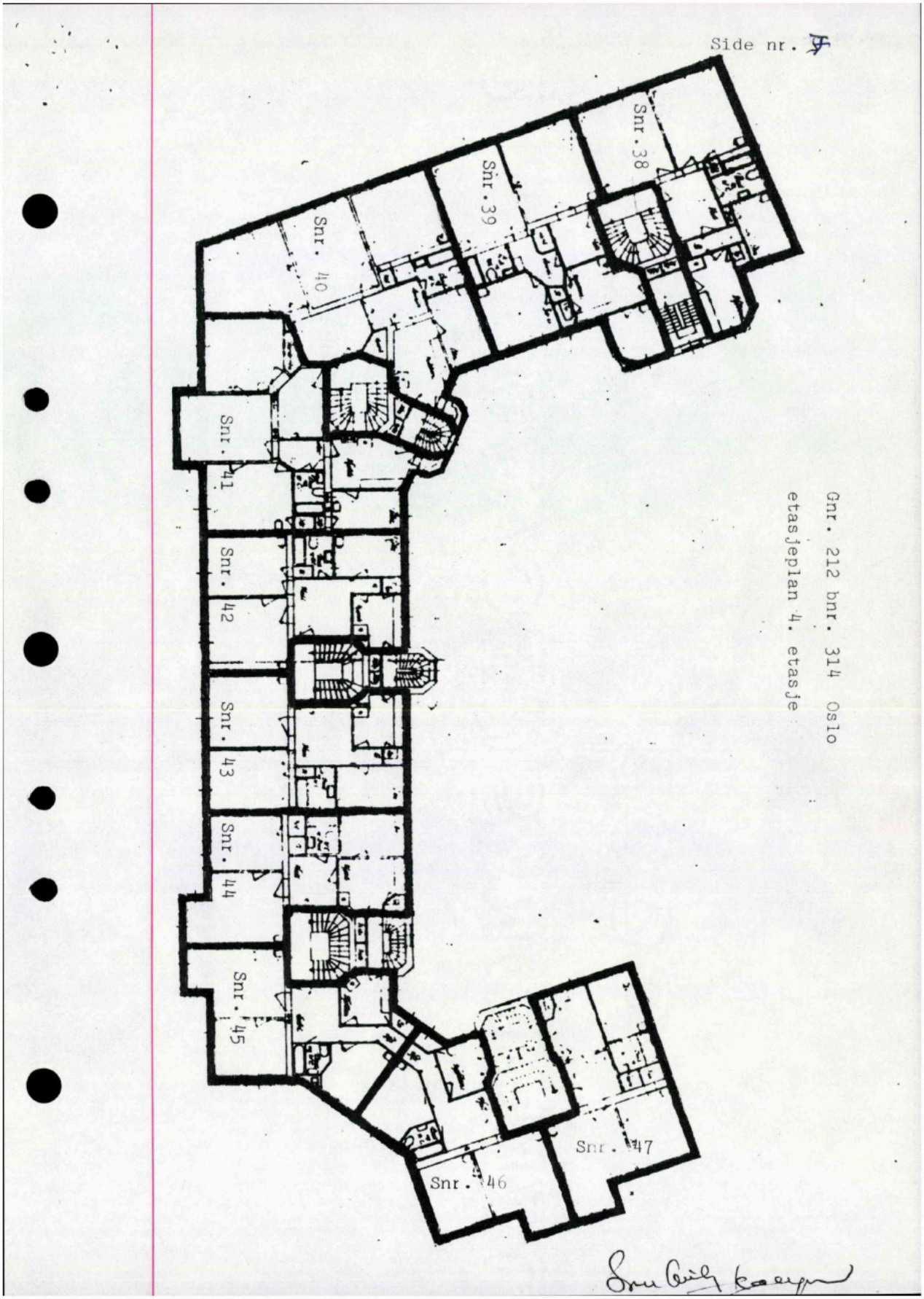


Gnr. 212 bnr. 314 Oslo
etasjeplan 2. etasje

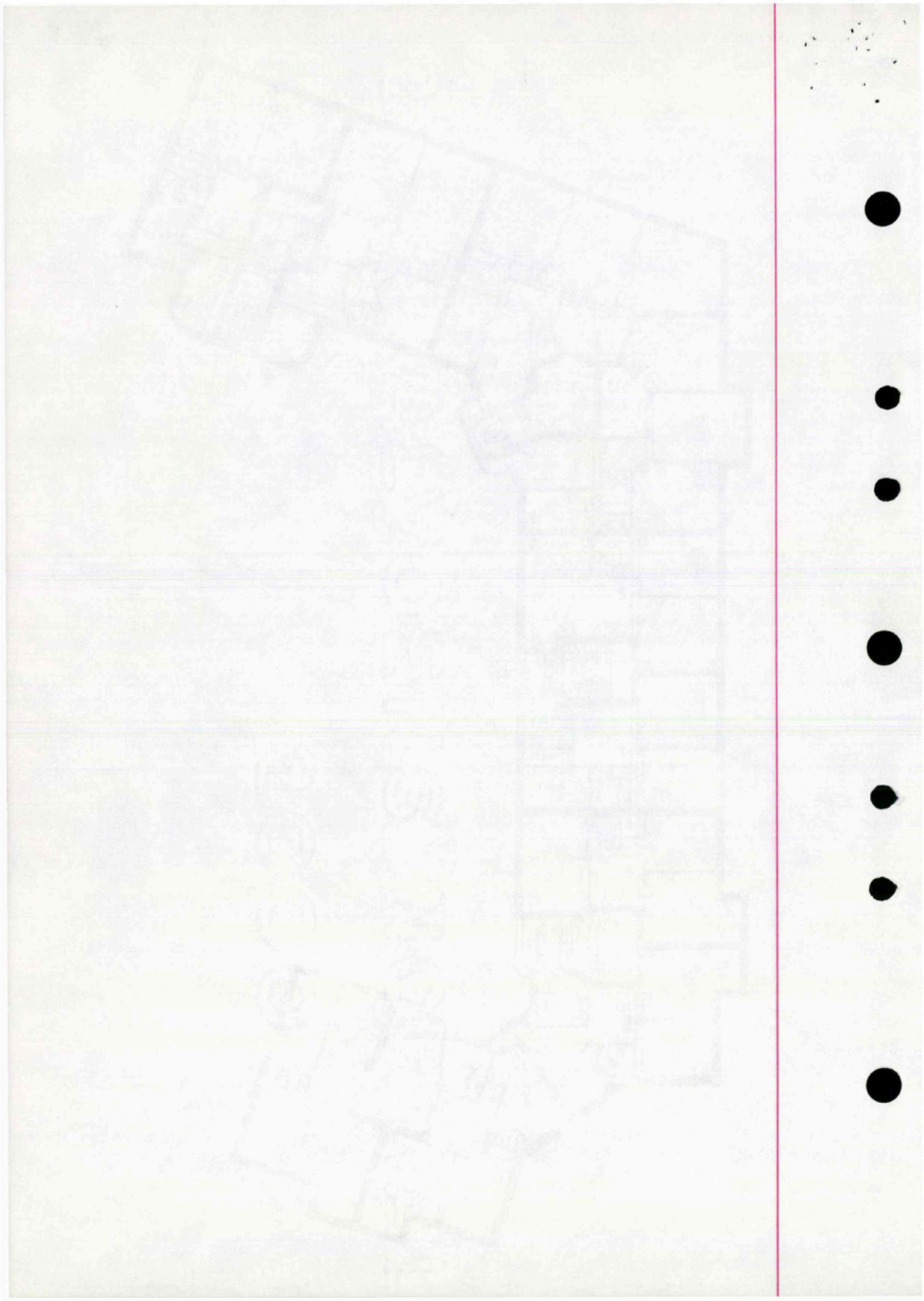


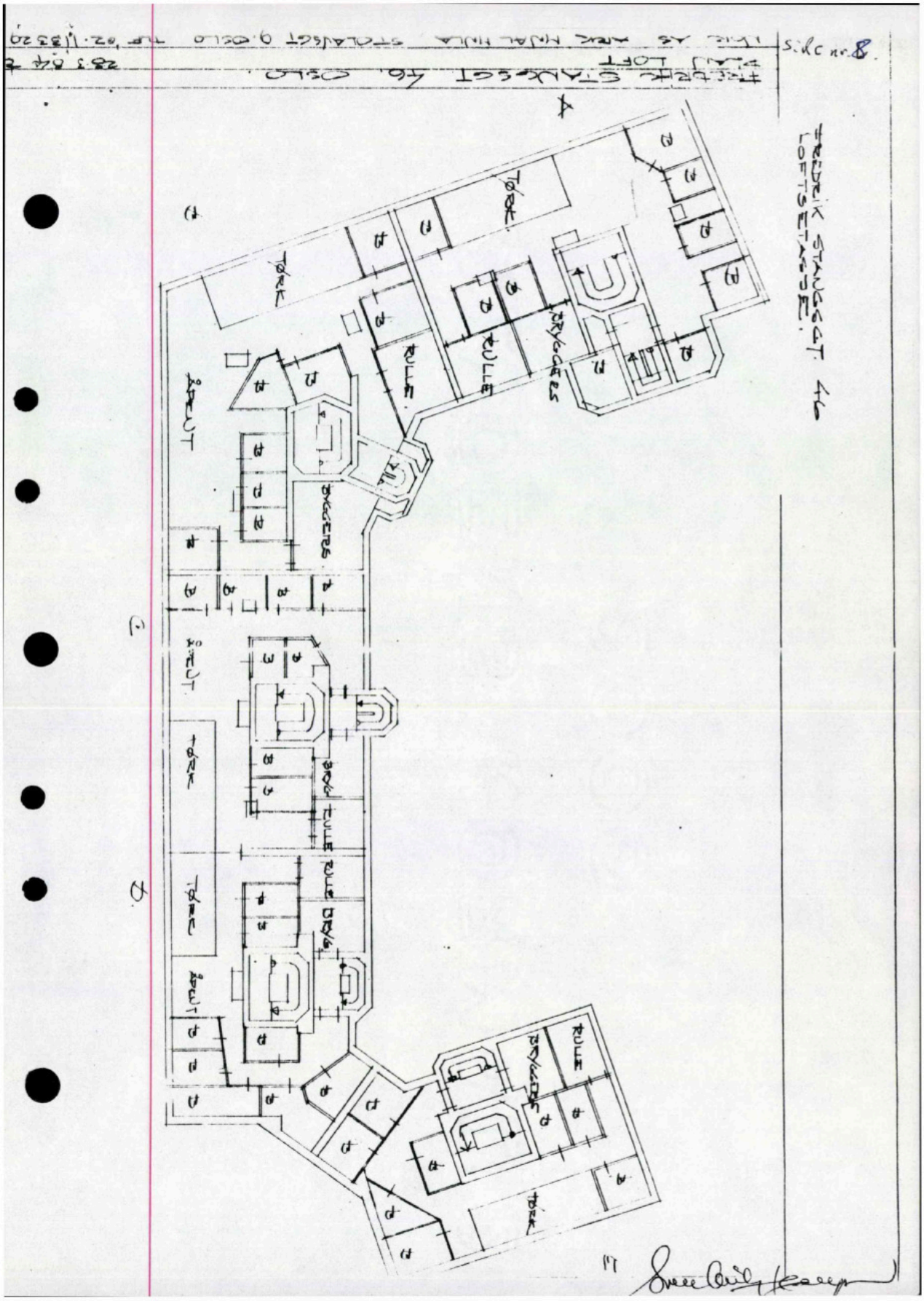

Side nr. 6
Snr. 28
Snr. 29
Snr. 30
Snr. 31
Snr. 32
Snr. 33
Snr. 34
Snr. 35
Snr. 37
Snr. 36
Gnr. 212 bnr. 314 Oslo
etasjeplan 3.etasje

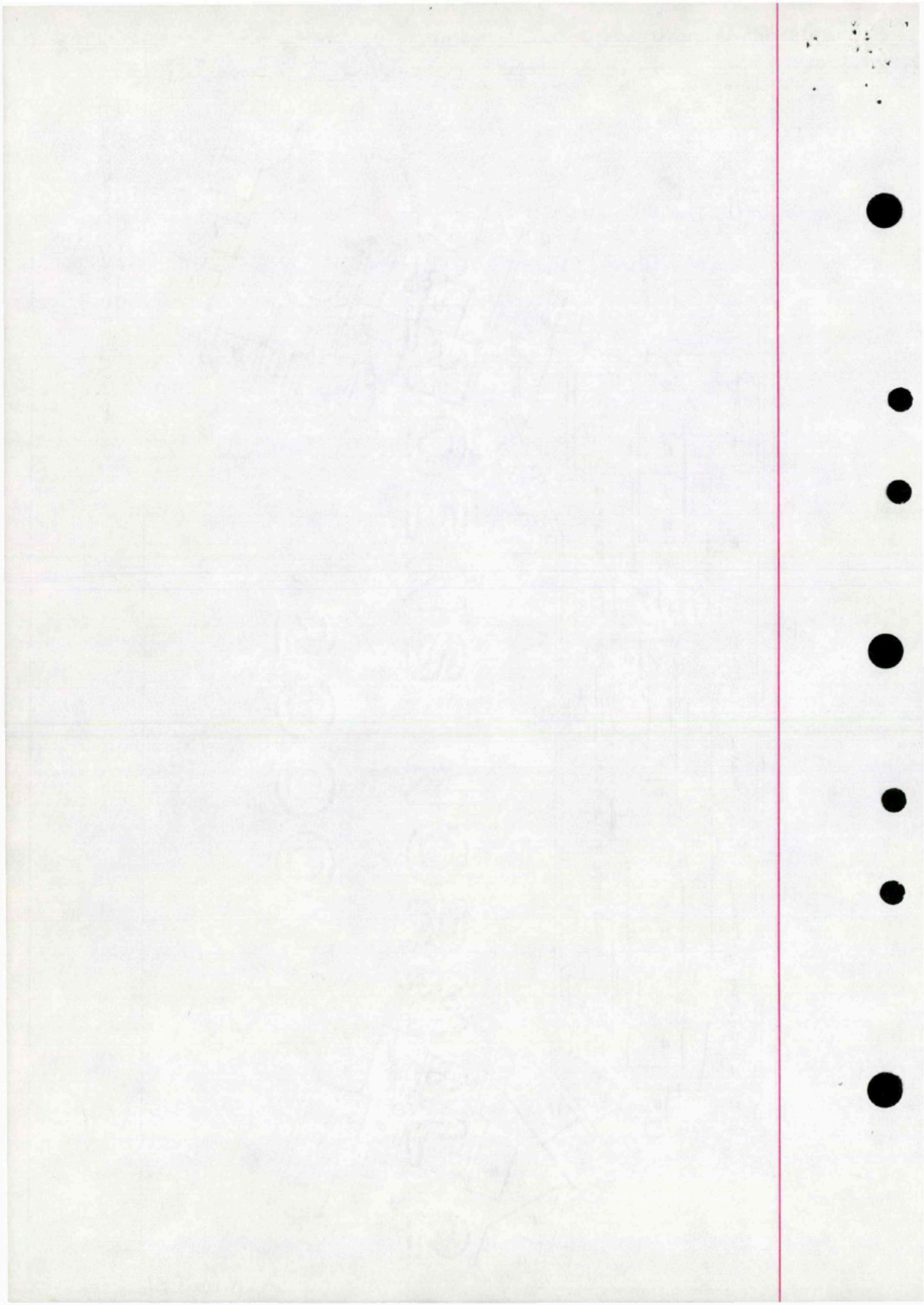
Side nr. 4



Gnr. 212 bnr. 314 Oslo
etasjeplan 4. etasje




FREDRIK STANGSGT. 46
LOFTSETASJE.
TØRK
RULLE
TØRK
RULLE
TØRK
RULLE



9a)

Hjemmelshaver	Fødselsnr.	Eier-andel av 3912-deler	Snr	Skal heretter ha hjemmel til Sameiebrøk
Peter Meidell,	20 07 44 [redacted]	~~80~~ 65, ~~Hft.~~	26	80/3912
Borettslaget Fr. Stangsgt. 46,		65	27	65/3912
Borettslaget Fr. Stangsgt. 46,		80	28	80/3912
Trine Krogh Lefevre,og	18 01 55 [redacted]			
Francois Lefevre,	18 03 53	95	29	95/3912
Gudrun Bøe,	13 05 94	100	30	100/3912
Erik Arisholm,	30 12 03	95	31	95/3912
Bergljot Galtung,	18 06 04	65	32	65/3912
Kari Jorkjend,	08 01 23	65	33	65/3912
Kirstin Storvik,	04 01 59	65	34	65/3912
Elias Berge,	03 01 22	65	35	65/3912
Anne-Karin Dehle,	30 07 42 [redacted]	65	36	65/3912
Ida Cecilie Blyberg,	17 12 27 [redacted]	65	37	65/3912
Johan J. Lange,	12 10 16	80	38	80/3912
Hans Wille, og,	24 10 41 [redacted]			
Kirsten Wille Maus	23 08 45	95	39	95/3912
Otto Wille,	29 10 06 [redacted]	100	40	100/3912
Borettslaget Fr. Stangsgt. 46,		95	41	95/3912
Jenny Eriksen,	17 05 95 [redacted]	65	42	65/3912
Katarina Thome,	02 03 57	65	43	65/3912
Anna Eskelund,	28 12 94	65	44	65/3912
Eva Mølsæter,	29 06 43	65	45	65/3912
Solveig Busund,	27 05 18	65	46	65/3912
Sigurd Klingenberg	16 09 41 [redacted]	65	47	65/3912

30/5 84. [illegible], iflg. fullmakt.

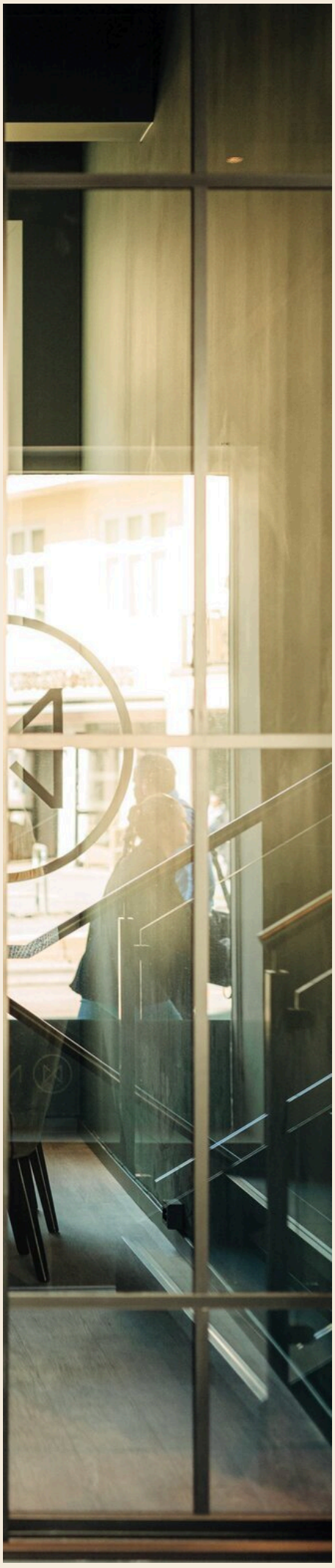
[illegible]

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 13-0397/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Frederik Stangs gate 46E, 0264 OSLO

Matrikkel: Gnr 212, bnr 314, snr 47 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 12.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Bygdøy Allé **Saksbehandler:** Bjørn Johan Grini **Telefon:** 413 98 533 **E-post:** b.grini@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Bjørn Johan Grini
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
b.grini@nordvikbolig.no
413 98 533



Victoria Eidsvig Vergara
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bygdøy Allé
v.vergara@nordvikbolig.no
948 69 903

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: