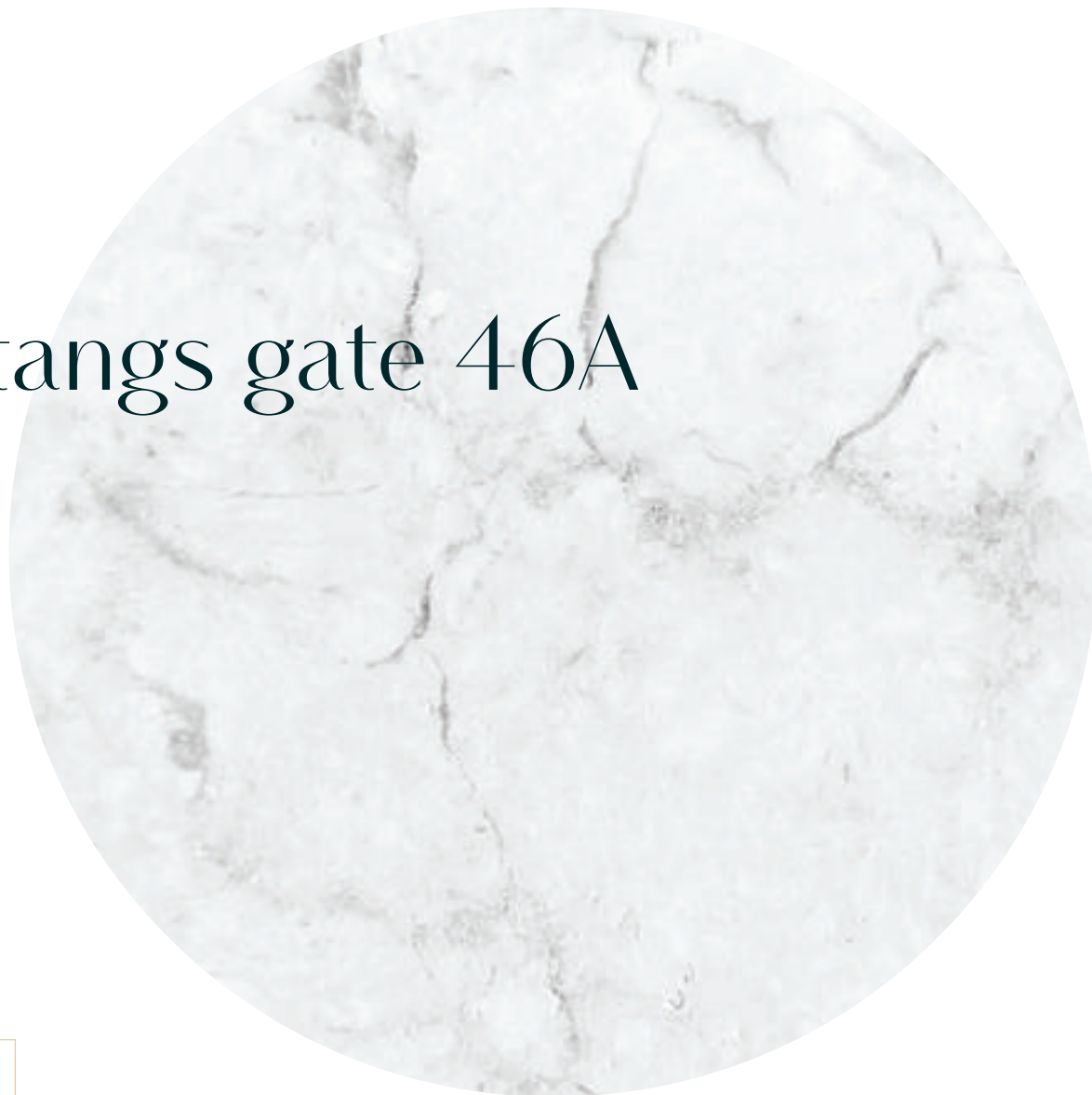




Frederik Stangs gate 46A

— Velkommen til

Frederik Stangs gate 46A



Bygdøy – Frogner

Attraktiv, stor, solrik leilighet med hybel(Skattefri inntekt) –*Balkong –
Høy standard – God takhøyde – Gulvvarme– Heis

Prisantydning	11 500 000,-
Fellesgjeld	55 149,-
Omkostninger	290 220,-
Totalpris	11 845 369,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 090,-
BRA-i	103 kvm
Totalt BRA	111 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1925
Megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no



Arealer og innhold

BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 111 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Hoveddel: Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
Hybelde: Stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 103 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

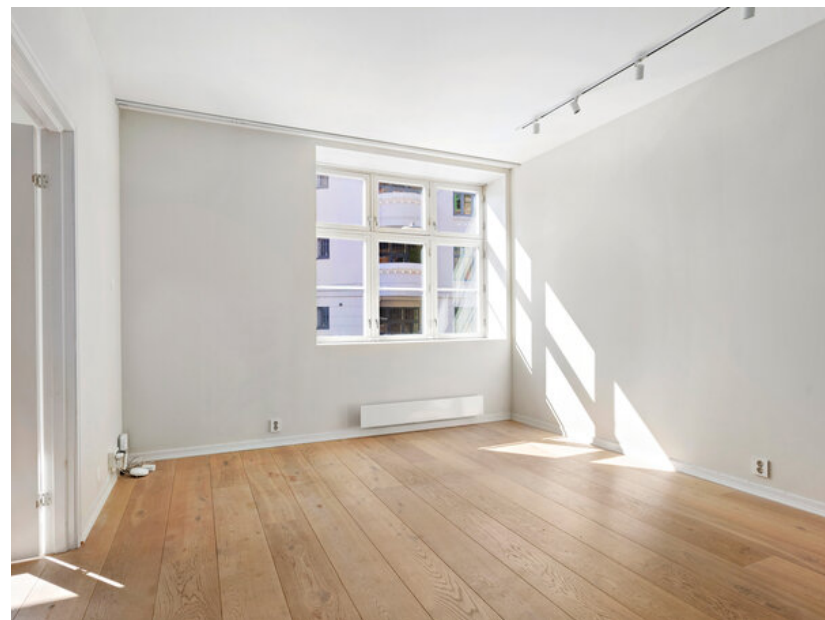
Tyder









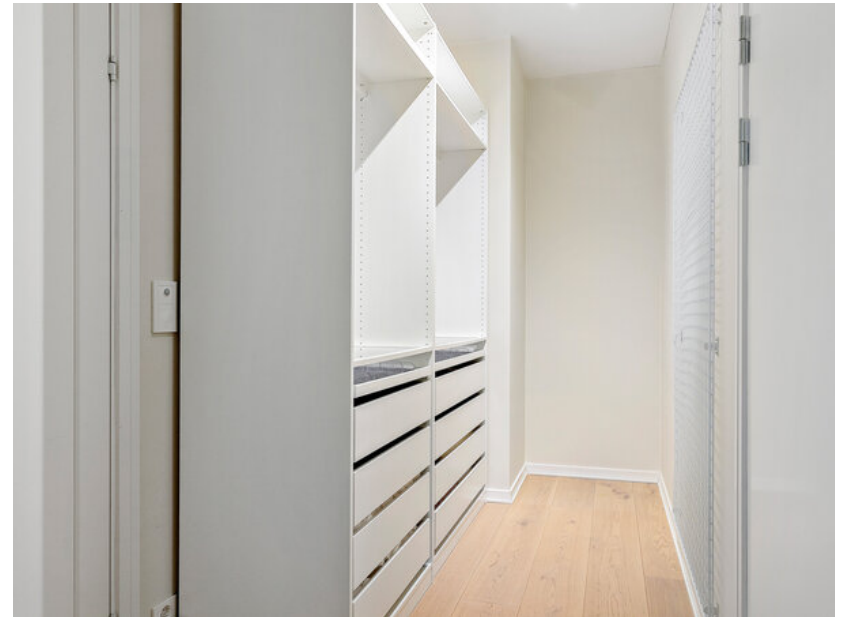






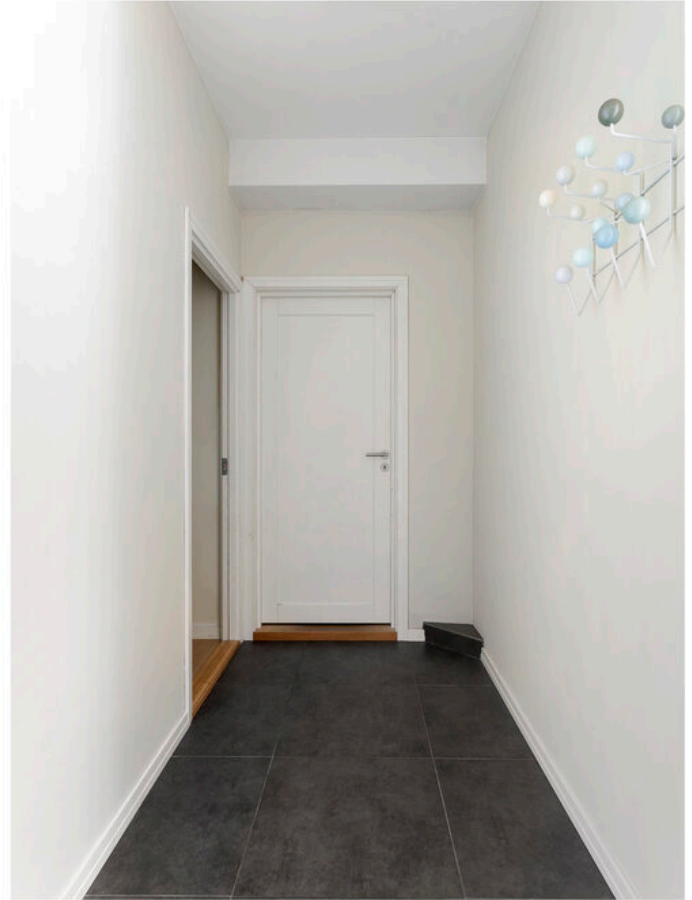
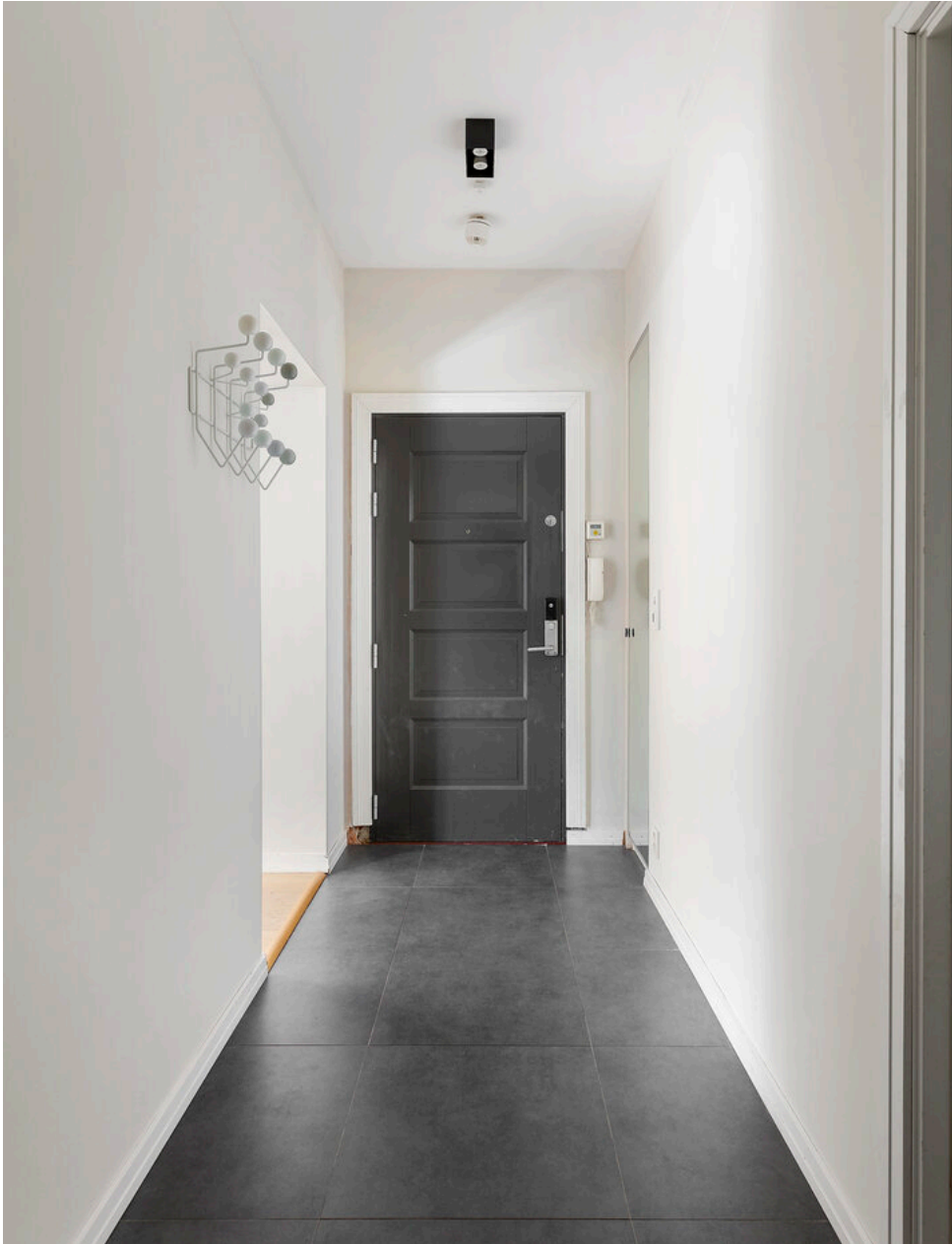
















Informasjon

Frederik Stangs gate 46A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

14-0322/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Frederik Stangs gate 46A, 0264 OSLO

Gnr 212, bnr 314, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere

Fredrik Ole Skarpaas Torgersen

Yvonne Maria Rogersdotter

Kjøpesum og omkostninger

11 500 000,- (Prisantydning)

55 149,- (Andel av fellesgjeld)

11 555 149,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

288 870,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

290 220,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

302 920,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

11 845 369,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

11 858 069,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1925

Etasje

2

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 103 kvm

BRA-e: 8 kvm

Totalt BRA: 111 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 103 kvm. Hoveddel: Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom. Hybeldel: Stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 103 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern loftsbod.
Total BRA: 3 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

2.etasje, 103 kvm BRA-I: Hoveddel: Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
Hybeldel: Stue/kjøkken og bad.
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 5 m² og ca. 3 m² (Boder nr. 9)

Hoveddel:
Entré
Lys og velorganisert entré med fliser fra Flisekompaniet og varmekabler installert i 2016. Overflatene ble pusset og malt samme år. God plass til garderobeløsning og praktisk adkomst til både stue og kjøkken.

Stue
Romslig stue med gjennomgående lysinnslipp fra store originale vinduer i tre med doble glass. Gulv med enstavs eikeparkett fra Boen, lagt i 2016. Vegger i glatte, malte flater (Jotun fargepalett). Tak høyde målt til hele 2,82 m gir en åpen og luftig følelse. Varmekabler/folie lagt i gulv (2016). Innvendige dører fra Swedoor.

Kjøkken (hoveddel)
Moderne kjøkken fra Kvik (2016), levert med glatte fronter og steinkompositt benkeplate. Planlimt kum i rustfritt stål fra Intra og blandedatteri fra Tapwell. Integrerte hvitevarer fra Siemens: induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator. Alt montert av faglærte håndverkere, dokumentert med FDV.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og stor garderobe. Gulv med parkett og varmekabler. Malte flater i moderne fargevalg (Jotun).

Soverom 2
Brukes i dag som barnerom/kontor. Gulv med trestavs parkett og samme gjennomgående fargevalg og varme i gulv som øvrige rom.

Bad (hoveddel)
Badet ble totalrenovert i 2016 av profesjonelle håndverkere (FDV foreligger). Fliser fra Modena Fliser på gulv og vegger, dusjhjørne med herdet glass, vegghengt toalett (Geberit) og servant med underskap fra Linn Bad. Plasts luk, fall mot luk bekreftet tilfredsstillende. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Hybeldel:
Entré

Egen adkomst med flislagt gulv. Vegger malt i 2016. Elektrisk varme i gulv.

Stue/kjøkken

Stue/kjøkken med åpen løsning med avskjermet soveplass med plass til seng og skap. IKEA kjøkkeninnredning fra 2016. Glatte fronter, laminat benkeplate, nedfelt kum i rustfritt stål og integrerte hvitevarer fra Electrolux (platetopp, stekeovn og kjøleskap). Kullfilterventilator. Gulv med parkett, varmemefolie montert under. Utført av fagfolk, FDV dokumentasjon foreligger.

Bad

Flislagt bad fra 2016, dokumentert oppusset med rennesluk i plast, dusj med innebygget takarmatur, vegghengt toalett (Geberit) og servant. Speil med belysning, opplegg for vaskemaskin. Gulv med varmekabler og godt fall til sluk.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Flislagte overflater i entre, enstavs og trestavs parkett for øvrig.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i stue og stue/kjøkken er målt til 2,82 meter.

Dører: Brann og lyddør mellom hoveddel og hybeldel. Tofløyed dør med glassfelt mellom stue og kjøkken, glatte- og profilerte innvendige dører for øvrig.

Kjøkken:

Kjøkken i hoveddel:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Steinkompositt benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kvik kjøkkeninnredning fra 2016.

Kjøkken i hybeldel:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp og kjøleskap er integrert i innredningen. IKEA kjøkkeninnredning fra 2016.

Våtrom:

Bad i hoveddel:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2016. Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterner. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter og belysning.

Bad i hybeldel:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2016. Rennesluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv med innebygget takarmatur. Veggfestet klosett med innebygget sisterner. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter. Speil- og belysning over servant.

Tekniske installasjoner:

- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i begge bad. Synlig drencrør fra fordelerskapet ut i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i fordelerskap. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.
- Varmtvannsbereder på 187 liter, produsert i 2016. Berederen er montert i innkassing i himling i bad. Varmtvannsbereder på 109 liter, produsert i 2016. Berederen er montert i innkassing i himling i stue/kjøkken. Strømtilførsel via stikkontakt. Avløp fra sikkerhetsventilen.
- Elektrisk avtrekksvifte på opprinnelig oppdriftskanal i begge bad.
- Kullfilterventilator i begge kjøkken. Luftespalte under dør mot våtrom.

- Sikringskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler/folie er ifølge eier lagt i entre, stue, kjøkken og begge bad. Det er fremvist samsvarserklæringer:

- datert: 27.11.2016.

- datert: 16.11.2016.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Ledningsnett for sanitær

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende automatisk vannstopper i kjøkken, risiko for følgeskader ved ev. lekkasje. 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.

Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

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: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 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

2016

Boligen ble gjennomgående pusset opp med:

- Omgjort og optimalisert planløsning, etablert hybedel.

- Etablert hybel med eget bad og kjøkken.

- Pusset opp hovedbad bl.a. Hansgrohe AXOR Rainfall dusj og etablert bad i

hybeldel.

- Avrettet gulv/etasjeskiller
- Lagt varmemefolie og nytt gulv fra "Flotte gulv"
- Nye innvendige overflater.
- Nye innvendige dører.
- Oppgradert og utvidet elektrisk anlegg.
- Nytt kjøkken i hoveddel fra KVIK med Simens Studioline hvitevarer
- Nytt kjøkken i hybeldel fra IKEA
- Konsultasjon og lamper fra Exponova

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Sletten & Sletten AS Rørarbeide på kjøkken og bad Juni 2016

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sletten & Sletten AS Nyetablerte bad Juni 2016

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sletten & Sletten AS Nyetablerte bad Juni 2016

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sikring av piper over tak, Oslo Murmesterbedrift AS, under tilsyn av Opak Okt 2024 I 2015 ble skorsteinene i sameiet rehabilitert av entreprenørfirmaet «Mur & Design AS». I ettertid ble det registrert problemer med avtrekk. I juli 2018 ble fyringsanlegget kontrollert av Feie og Tilsynstjenester AS. Kontrollen påviste at rehabiliteringen var blitt ufagmessig utført, at utstyret dels var montert feil, dels at det på svært mange steder var gjort dårlig håndverk. Det er etter anbefaling fra Feie og tilsynstjenester innført midlertidig fyringsforbud. Dette står ved lag.

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: Gnisten AS Punkter, stikk, sikringer mm. (nyetablert/totalreovering) Aug/sept 2016

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia/Rejlers Elsikkerhet AS 17.03.2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sletten & Sletten AS Rørarbeide på kjøkken og bad Juni 2016

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er nye leiligheter på loftet. Dette er etablert etter opprinnelig byggeår, men før jeg overtok leilighet. Det ble også i den forbindelse installert heiser i alle oppgangene.

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

Ja

Beskriv: Det er ikke peis i leiligheten, men gården har fyringsforbud. I 2015 ble skorsteinene i sameiet rehabilitert av entreprenørfirmaet «Mur & Design AS». I ettertid ble det registrert problemer med avtrekk. I juli 2018 ble fyringsanlegget kontrollert av Feie og Tilsynstjenester AS. Kontrollen påviste at rehabiliteringen var blitt ufagmessig utført, at utstyret dels var montert feil, dels at det på svært mange steder var gjort dårlig håndverk. Det er etter anbefaling fra Feie og tilsynstjenester innført midlertidig fyringsforbud. Dette står ved lag.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

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? 12.05.2025 Tyder AS BRA 103

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørensen

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Personheis.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Ytterdører:

Entrédører i brannklasse B30. Kodelås til hoveddel.

Vinduer:

Originale vinduer i tre med doble glass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler/ folie i entre, bad, kjøkken, stue og soverom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 18226 kWh i 2024.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 090,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5 090,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: fibernett fra GlobalConnect, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening av fellesgjeld, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Heis: kr 501,-

Pipelån: kr 315,-

Bredbånd: kr 289,-

Felleskostnader: 3 985,-

Fiber fra Globalconnect. Internett er inkludert i faktura med felleskostnader, eget abonnement må evt tegnes på TV

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 3 921,- pr. 01.01.2025

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>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 274 539,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 098 157,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Frederik Stangs gate 46 Sameie, orgnr. 976018788

Om sameiet

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

Styret har i den siste perioden jobbet videre med rehabilitering av piper, mottatt og gjennomgått vedlikeholdsplan av Obos, samt byttet bredbåndsløseleverandør til Global Connect hvor det ble lagt fiberkabel til alle leiligheter.

Oppgraderinger i sameiet i forbindelse med utbygging av loft (2012/2013):

- Felles brannvarslingsanlegg
- Ny takteking
- Ny heis
- Nye boder loft og kjeller
- Nye inngangsdører (branndører) fra leilighet til trapperom

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erverver og leier av seksjonen skal meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 55 149,- pr. 12.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207544035

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,25%

Restsaldo 101 014,00

Innfrielsesdato: 30.06.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207861723

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,25%

Restsaldo 1 675 606,00

Innfrielsesdato: 29.02.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208465317

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,25%

Restsaldo 737 302,00

Innfrielsesdato: 30.01.2035

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98207544035

Restsaldo: 2 192,93

Kapitalkostnader: 37,50

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98207861723

Restsaldo: 37 366,13

Kapitalkostnader: 336,88

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208465317

Restsaldo: 15 589,51

Kapitalkostnader: 184,21

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr. 2 625 084.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. 2 509 732.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 59 863, og overføres til sameiets egenkapital.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 157 841.

Vedtakter og husordensregler

Sameiets vedtakter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

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

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.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Frederik Stangs gate 46A – en ettertraktet og sjarmerende beliggenhet midt i hjertet av Frogner, omgitt av historisk byarkitektur, grønne parker og et rikt utvalg av kaféer, restauranter og servicetilbud – alt rett utenfor døren.

Beliggenheten kan knapt bli bedre: Med både buss og trikk et minutts gange fra inngangsdøren, og kort vei til Nationaltheatret med tog og T-bane, har du eksepsjonell tilgang til offentlig kommunikasjon. Herfra kommer du deg enkelt rundt i hele byen.

Nabolaget byr på et unikt mangfold av tilbud: Ta morgenkaffen på WB Samson kafé, nyt en helaften på Feinschmecker eller Vineria Ventidue, eller rusle langs Bygdøy allé til Frognerparken for joggetur, piknik eller lek med barna. Frogner kino, Gimle kino, Sommerro hotell, og det eksklusive restaurant- og butikklivet på Solli plass og rundt Frognerveien er alt innen kort gangavstand.

Området er kjent for sin trygge, rolige atmosfære og gode naboskap. Her bor både unge voksne, barnefamilier og eldre i et trivelig og inkluderende nabolag. Den vakre og skjermede bakgården er et stort pluss – et grønt pusterom midt i

byen, perfekt for lek, sosialt samvær eller stille stunder med en bok.

For barnefamilier finnes flere gode skoler og barnehager i umiddelbar nærhet, inkludert Frogner skole og Skøyen skole, samt internasjonale skoler like i nærheten. Med Frognerbadet, Majorstuen Tennisklubb og nærhet til Bygdøy og Frognerkilen har du tilgang til aktivitet og rekreasjon året rundt.

Her får du virkelig «alt på ett sted» – i en av byens vakreste og mest levende bydeler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 17.04.1928.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Videre foreligger:

- Ferdigattest for innredning av loft til fem leiligheter datert 11.11.2013
- Ferdigattest for konstruktive endringer datert 20.10.2011

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeåret, disse er vedlagt i salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger:

- Det er etablert bad i deler av opprinnelig kjøkken
- Det er etablert kjøkken i stuen og det er etablert stue/kjøkken (hybel) i opprinnelig pikeværelse og kjøkken

Tiltakene er i utgangspunktet ikke søknadspliktige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2610, vedtatt 20.07.1982.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan- og byggesaker:

Elisenbergløkken og Gimlekvar탈ene - Detaljregulering

Saksnummer: 202114191 - Regulerings sak

Mottatt sak: 10.09.2021

Beskrivelse: Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehyden med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. I gjeldende kommuneplan 2015 er de 14 kvartalene med 115 eiendommer vist som område med nasjonale kulturminneinteresser, og dette er videreført i forslag til ny kommuneplan. Planforslaget tar sikte på å sikre kulturmiljøet. Eksisterende tillatt bruk videreføres, både for bolig og for forretning og tjenesteytende virksomheter på gateplan. Den tidligere telefon sentralen i Elisenbergveien 37 B foreslås omregulert til bolig og kontor. Forslaget er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten i samarbeid med Byantikvaren.

Frederik Stangs gate 46 D - Oppføring av balkong

Saksnummer: 202459710 - Byggesak

Mottatt sak: 09.09.2024

Status: Mottatt søknad om endring

Elisenbergveien 37 B - Ombygging, bruksendring til bolig og etablering av 19 leiligheter

Saksnummer: 202463175 - Byggesak

Mottatt sak: 20.12.2024

Status: Mottatt søknad

Balchens gate 10 - Oppføring av balkong

Saksnummer: 202458470 - Byggesak

Mottatt sak: 08.07.2024

Status: Søknad avslått

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder

anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/314/9:

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

15.05.2025 - Dokumentnr: 541497 - 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: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/3912
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 47 SEKSJONER

06.09.2013 - Dokumentnr: 751195 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/3912

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 registrert 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.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

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

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 egenerklærings skjema 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 overtakelsen.

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

Opgjør 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. 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.

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 uopfordret 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.

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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke kr. 23 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 108,-

Samlet skal selger betale kr. 213 798,- 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 19. mai 2025

Megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065



Vedlegg

Frederik Stangs gate 46A

Frederik Stangs gate 46A

Nabolaget Frogner - vurdert av 401 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	10 min 🚶
812 elever, 47 klasser	0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	15 min 🚶
611 elever, 35 klasser	1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	19 min 🚶
711 elever, 46 klasser	1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	20 min 🚶
412 elever, 30 klasser	1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	5 min 🚗
417 elever, 24 klasser	2.7 km
Oslo Handelsgymnasium	12 min 🚶
816 elever, 33 klasser	1 km
Wang Toppidrett	14 min 🚶
18 klasser	1.2 km

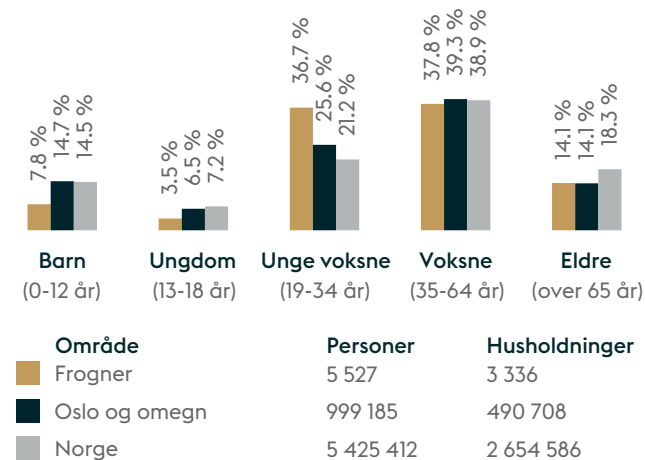
Offentlig transport

Elisenberg	2 min 🚶
Linje 12N	0.1 km
Elisenberg	2 min 🚶
Linje 12	0.1 km
Nationaltheatret stasjon	19 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.7 km
Majorstuen	19 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.7 km
Oslo S	10 min 🚗
Totalt 24 ulike linjer	3.3 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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

⊕ Inkognito terrasse balløkke	10 min	↗
⊕ Uranienborg skole	11 min	↗
⚓ SATS Solli plass	10 min	↗
⚓ SATS Yoga Majorstuen	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tyder

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Tilstandsrapport
Bygningsteknisk gjennomgang

Frederik Stangs gate 46 A, 0264
OSLO

Denne rapporten er utført av

Tyder



Håvard Müller-Sørensen
Uavhengig takstmann
hms@tyder.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 10630

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Utskrift
12. mai 2025

Tyder

Side
2/18

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførelses erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

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 andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 -

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 -

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

TG 2 -

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

TG 3 -

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite tegn til slitasje.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2 -	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2 -	Ledningsnett for sanitær	Manglende lekkasjesikring i kjøkken.
TG 2 -	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmål og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode. I samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5		
2. etasje	103			
Loft		3		
Sum	103	8		
Totalt bruksareal	111			

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 4 m².

* Hybeldelen utgjør ca. 18 m².

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	To bad, stue/kjøkken, entre, gang, kjøkken, stue, soverom		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	103	103		To bad, stue/kjøkken, entre, gang, kjøkken, stue, soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1925

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Lelligheten ligger i 2. etasje.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Personheis.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler/foile i entre, bad, kjøkken, stue og soverom.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 5 m² og ca. 3 m² (Boder nr. 9)

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspores dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkere.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2016	Boligen ble gjennomgående pusset opp med: <ul style="list-style-type: none"> - Omgjort og optimalisert planløsning, etablert hybededel. - Pusset opp hovedbad og etablert bad i hybedel. - Avrettet gulv/etasjeskiller. - Nye innvendige overflater. - Nye innvendige dører. - Oppgradert og utvidet elektrisk anlegg. - Nye kjøkkeninnredninger. 	Håndverker	Fremvist

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstands vurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskifning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.
Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Vinduer og dører

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 dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 1

Entrédører i brannklasse B30.
Kodelås til hoveddel.

* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Originale vinduer i tre med doble glass.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Brann og lydør mellom hoveddel og hybel. Tofloyet dør med glassfelt mellom stue og kjøkken, glatte- og profilerte innvendige dører for øvrig.

Etasjekiller & horisontalmåling

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.

Etasjekiller

TG 1

Etasjekiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldig punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 2 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 5 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktagninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfelle hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en huiromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv

TG 1

Flislagte overflater i entre, enstavs og trestavs parkett for øvrig.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde i stue og stue/kjøkken er målt til 2,82 meter.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmelegger og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. 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.

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i begge bad.
Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja, FDV er fremvist.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende automatisk vannstopper i kjøkken, risiko for folgeskader ved ev. lekkasje.

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 ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 1

Varmtvannsbereder på 187 liter, produsert i 2016. Berederen er montert i innkassing i himling i bad.

Varmtvannsbereder på 109 liter, produsert i 2016. Berederen er montert i innkassing i himling i stue/kjøkken.

Strømtilførsel via stikkontakt.

Avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Hybelde: Nei. Stikkkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Hoveddel: Strømtilførsel er montert skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering

Grunnet plassmangel er det ikke mulig å kontrollere avløp fra sikkerhetsventil og strømtilførsel til bereder i hoveddelen.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk avtrekksvifte på opprinnelig oppdriftskanal i begge bad.

Kullfilterventilator i begge kjøkken.

Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende i badet.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftstrømulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Steinkompositt benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kvik kjøkkeninnredning fra 2016.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og kjøleskap er integrert i innredningen.
IKEA kjøkkeninnredning fra 2016.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Bad

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.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2016.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg, naboelighet eller andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til borm (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfældige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist. Badets størrelse må tas i betraktning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av brukslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Sprekk i silikonfuge mellom servant og vegg.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter og belysning.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad II

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.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2016.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg, naboelighet eller andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med luktmåling kan avstøre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 1

Rennesluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktaking registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra doråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i doråpning. Gulvet utenfor dusjzone er støpt flatt.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsol?

Nei.

* Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med innebygget takarmatur.
Veggfestet klosett med innebygget systerne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Spell- og belysning over servant.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG IU

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler/folie er ifølge eier lagt i entre, stue, kjøkken og begge bad.
Det er fremvist samsvarserklæringer:
- datert: 27.11.2016.
- datert: 16.11.2016.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?

Ja. Det er fremvist pågående tilsynssak datert 17.03.2025 med følgende registrerte avvik:

- 1. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32.

Kommentar: Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern.

Mangler tilbakemelding på avviket.

- 2. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.

Kommentar: Gjelder sikringsskap. Sikringer/vern manglet dekking.

Mangler tilbakemelding på avviket.

- 3. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9.

Kommentar: Gjelder kurs nr 9. Jordfeilautomat går ikke å tilbake stille etter jordfeiltest.

Mangler tilbakemelding på avviket.

Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.
Ifølge eier blir avvik utbedret for salg.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	7. mai 2025
Selger/eier til stede	Fredrik Ole Skarpaas Torgersen
Takstingeniør til stede	Håvard Müller-Sørenssen
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Frederik Stangs gate 46 A, 0264 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-212/314/0/9
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	1982 m ²
Hjemmelshaver	Wonne Maria Rogersdotter & Fredrik Ole Skarpaas Torgersen

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova "Tryggere Bolighandel". I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i "Tryggere Bolighandel".

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprover. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampserren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befarig vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprover ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatelmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. For rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befarig og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Torgersen, Fredrik O S	9578-5999-4-1303544	2025-05-16 10:08:58
Rogersdotter, Yvonne Maria	9578-5999-4-3929024	2025-05-19 10:07:11



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Uttrykt dato
16. mai 2025
Oppdragsnummer
14-0322/25

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.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Frederik Stangs gate 46A, 0264 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Yvonne Maria Rogersdotter, Fredrik Ole Skarpaas Torgersen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. april 2016	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 Polisenummer: 82202798 Forsikret i: Gjensidige	

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: Sletten & Sletten AS Rørarbeide på kjøkken og bad Juni 2016

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sletten & Sletten AS Nyetablerte bad Juni 2016

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sletten & Sletten AS Nyetablerte bad Juni 2016

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sikring av piper over tak, Oslo Murrmeisterbedrift AS, under tilsyn av Opak Okt 2024 I 2015 ble skorsteinene i sameiet rehabilitert av entreprenørfirmaet «Mur & Design AS». I ettertid ble det registrert problemer med avtrekk. I juli 2018 ble fyringsanlegget kontrollert av Feie og Tilsynstjenester AS. Kontrollen påviste at rehabiliteringen var blitt ufagmessig utført, at utstyret dels var montert feil, dels at det på svært mange steder var gjort dårlig håndverk. Det er etter anbefaling fra Feie og tilsynstjenester innført midlertidig fyringsforbud. Dette står ved lag.

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: Gnisten AS Punkter, stikk, sikringer mm. (nyetablering/totalrenovering) Aug/sept 2016

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia/Rejlers Elsikkerhet AS 17.03.2025

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sletten & Sletten AS Rørarbeide på kjøkken og bad Juni 2016

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er nye leiligheter på loftet. Dette er etablert etter opprinnelig byggeår, men før jeg overtok leilighet. Det ble også i den forbindelse installert heiser i alle oppgangene.

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?

Ja

Beskriv: Det er ikke peis i leiligheten, men gården har fyringsforbud. I 2015 ble skorsteinene i sameiet rehabilitert av entreprenørfirmaet «Mur & Design AS». I ettertid ble det registrert problemer med avtrekk. I juli 2018 ble fyringsanlegget kontrollert av Feie og Tilsynstjenester AS. Kontrollen påviste at rehabiliteringen var blitt ufagmessig utført, at utstyret dels var montert feil, dels at det på svært mange steder var gjort dårlig håndverk. Det er etter anbefaling fra Feie og tilsynstjenester innført midlertidig fyringsforbud. Dette står ved lag.

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/setningskader 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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 12.05.2025 Tyder AS BRA 103

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?

Nei

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?

Nei

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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 14-0322/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rogersdotter, Yvonne Maria	2025-05-19	Torgersen, Fredrik O S	2025-05-16
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Rogersdotter, Yvonne Maria		 Torgersen, Fredrik O S	



P33 Eiendomsmegling AS
 Nordvik Frogner v/Vette Thon Ellingsen
 Parkveien 33b, 0258 OSLO
 E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0322/25 . Vår ref.: 7633-1-09 Dato: 12.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Frederik Stangs Gt 46 Sameiet
 Organisasjonsnr: 976018788
 Seksjonseier: Torgersen, Fredrik Ole Skarpaas
 Medeier: Rogersdotter, Yvonne Maria
 Leilighetsnummer: 09
 Adresse: Frederik Stangs Gate 46 A, 0264 OSLO
 Seksjonsnummer: 9
 Gnr. 212
 Bnr. 314

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 82202798.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Det er ikke avklart økning i felleskostnadene for 2024. Ta kontakt med styret for informasjon.
 E-postadresse styret: fsg46@styrerommet.no. Gateparkering. Hjemmeside: vibbo.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98207544035
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 7,25%
 Restsaldo: 101 014,00
 Innfrielsesdato: 30.06.2031
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98207861723
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 7,25%
 Restsaldo: 1 675 606,00
 Innfrielsesdato: 29.02.2040
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98208465317
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 7,25%
 Restsaldo: 737 302,00
 Innfrielsesdato: 30.01.2035
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12

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: 5 090,00,-

Herav:	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Heis	501,00	
Pipelån	315,00	
Bredbånd	289,00	
Fellesskostnader	3 985,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 960,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 296,-
Annen formue:	3 474,-
Gjeld:	40 102,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenummer: 98207544035
 Restsaldo: 2 192,93
 Kapitalkostnader: 37,50

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenummer: 98207861723
 Restsaldo: 37 366,13
 Kapitalkostnader: 336,88

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenummer: 98208465317
 Restsaldo: 15 589,51
 Kapitalkostnader: 184,21

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 55 148,57,-, 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 Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@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 framgår 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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Per Christian Larsen, e-post: fsg46@styrerrommet.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.

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 6 570,- 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7633>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgjøre din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Bytte ut sykkelstativ
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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, som møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen og Maria Solstad er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - 7633.pdf

Sak 5

Bytte ut sykkelstativ

Forslag fremmet av:
Agnes Emelie Sofia Eng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi bytter ut sykkelstativet som står under taket på bakgården. Det nåværende sykkelstativet er gammelt og rustent.

For eksempel selger Tress utemiljø et sykkelstativ som ville koste 16 300 kr. (Dette er prisen for to sykkelstativer til 8 125 kr stykket. Hvert stativ har 7 plasser og måler 264 cm langt.)

<https://www.tressutemiljo.no/cross-sykelstativ-714751-7>

Forslag til vedtak

Vi bytter ut sykkelstativet som står under taket mot et nytt. Styret bestemmer hvilket sykkelstativ huset kjøper. Dette kan være forslaget ovenfor eller et annet som styret eller en annen beboer i huset foreslår.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Styrelederhonorar for neste perioden vil være 75.000 eller 6250 kr pr. måned. Det betales ikke MVA av honorar. Videre vil det bli fakturert 3,5% pluss mva for deknning av telefon og it-tjenester.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 110 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christan Larsen

Per Christan Larsen er ekstern styreleder og om han velges vil hans andels av styrehonorar utbetales månedlig og ikke etterskuddsvis slik det er for resten av styret. Styrelederhonorar for neste perioden vil være 75.000 eller 6250 kr pr. måned. Det betales ikke MVA av honorar. Videre vil det bli fakturert 3,5% pluss mva for deknning av telefon og it-tjenester.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Ragnar Thorstensen

Dag Ragnar Thorstensen bor i 46D, har sittet i styret over flere år og tar gjenvalg.

- Maria Solstad

Maria Solstad bor i 46 A og har sittet i styret over flere år og tar gjenvalg.

- Per Christian Samson

Per Christian Samson representerer næringsseksjoner og tar over for Carl Fredrik Samson ved valg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kim Elaine Davis

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Christian Larsen	Otto Ruges Vei 86 A
Styremedlem	Carl Fredrik Samson	Gråkamveien 4 C
Styremedlem	Maria Solstad	Frederik Stangs Gate 46 A
Styremedlem	Dag Ragnar Thorstensen	Frederik Stangs Gate 46 D
Varamedlem	Kim Elaine Davis	Frederik Stangs Gate 46 E

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post fsg46@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Sameiet består av 52 seksjoner.

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976018788, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 314

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter samt løpende kommunikasjon og saksbehandling.

I tillegg til generell drift og vedlikehold har styrte jobbet videre med rehabilitering av piper, mottatt og gjennomgått vedlikeholdsplan fra Obos og byttet bredbåndsløsløsning til Global Connect, i den forbindelse ble det lagt fiberkabel til alle leiligheter. Styret mener dette prosjektet ble godt gjennomført og at vi nå har en mer stabil og raskere løsning enn tidligere.

Det har vært en del mindre lekkasjer fra kjøkken og rørsystemer hos oss dette året og styret minner om å jevnlig ta en kikk på rørinstallasjoner på kjøkken og bad for å se at de ikke er noen vannlekkasje. Det er ofte at naboen under merker dette før en gjør det selv om en ikke følger med.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulenttjenester til OPAK for byggfaglig rådgiving, samt høyere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 157 841.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 511 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet.

Lån

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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)

ΠΕΝΝΕΟ

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."

Urkedal, Hans Petter
 Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
 IP: 188.95.xxx.xxx
 2024-05-08 19:48:32 UTC



Penneo Dokumentmøkket:BNW5Y-4755ZJLCO-N7EVA-EF47M-D5L4X

Penneo Dokumentmøkket:BNW5Y-4755ZJLCO-N7EVA-EF47M-D5L4X

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
 Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

12 av 22

Årsrapport - 7633.pdf

FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
ORG.NR. 976 018 788, KUNDENR. 7633

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 360 112	2 068 980	2 529 420	2 532 000
Avgiftspliktige inntekter, utleie		156 983	0	0	0
Andre inntekter	3	107 989	312 824	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 625 084	2 381 804	2 529 420	2 532 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 356	-15 799	-16 000	-32 000
Styreonorar	5	-73 450	-112 050	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-12 148	-10 498	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-96 162	-92 362	-97 000	-102 000
Konsulentonorar	7	-161 689	-77 752	-25 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-681 385	-538 030	-535 000	-511 000
Forsikringer		-291 079	-267 442	-294 000	-320 000
Kommunale avgifter	9	-634 743	-543 505	-617 000	-747 000
Energi/fyring	10	-67 216	-64 081	-90 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-262 894	-222 361	-240 000	-276 000
Andre driftskostnader	11	-218 610	-221 878	-293 000	-226 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 509 732	-2 165 759	-2 328 000	-2 466 000
DRIFTSRESULTAT		115 352	216 045	201 420	66 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	80 594	44 266	0	0
Finanskostnader	13	-136 084	-98 277	-114 000	-144 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 490	-54 011	-114 000	-144 000
ÅRSRESULTAT		59 863	162 034	87 420	-78 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		59 863	162 034		

FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
ORG.NR. 976 018 788, KUNDENR. 7633

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	615 633	615 633
Langsiktige fordringer	15	78 000	78 000
SUM ANLEGGSMIDLER		693 633	693 633
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 495	20 233
Forskuddsbetalte kostnader		69 048	62 465
Andre kortsiktige fordringer	16	107 989	0
Driftskonto OBOS-banken		227 467	479 216
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	3 654
Sparekonto OBOS-banken		1 820 666	1 772 739
SUM OMLØPSMIDLER		2 234 665	2 338 307
SUM EIENDELER		2 928 298	3 031 940
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		977 384	917 522
SUM EGENKAPITAL		977 384	917 522
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 874 090	1 936 557
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 874 090	1 936 557
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 588	44 284
Leverandørgjeld		36 183	118 434
Skyldige offentlige avgifter	18	5 323	10 316
Påløpte renter		12 895	663
Annen kortsiktig gjeld	19	6 834	4 163
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 823	177 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 928 298	3 031 940
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.05.2024

Styret i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Per Christian Larsen/s/

Dag Ragnar Thorstensen/s/

Carl Fredrik Samson/s/

Maria Solstad/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 409 796
Heis	270 540
Seksjonert lokale	269 232
TV/bredbånd	240 840
Pipelån	169 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 360 112

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert heiskostnader for 2022 og 2023	107 989
SUM ANDRE INNTEKTER	107 989

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 356
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 356

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 2022/2023, og er på kr 73 450. I tillegg honorar til styreleder i form av faktura fra Solibo, kr. 16.200 for 2023

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 148.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 693
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 276
Solibo forvaltningshonorar styreleder	-16 164
Opak	-119 556
SUM KONSULENTHONORAR	-161 689

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 000
Drift/vedlikehold VVS	-7 530
Drift/vedlikehold elektro	-5 590
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 539
Drift/vedlikehold heisanlegg	-439 135
Drift/vedlikehold brannsikring	-156 772
Kostnader dugnader	-4 818
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-681 385

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-376 050
Feieavgift	-5 340
Renovasjonsavgift	-253 352
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-634 743

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-67 216
SUM ENERGI / FYRING	-67 216

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 000
Container	-4 086
Vaktmestertjenester	-93 579
Renhold ved firmaer	-98 511
Andre fremmede tjenester	-956
Trykksaker	-6 503
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 082
Øreavrunding	7
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-218 610

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	29 708
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 873
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 927
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 086
SUM FINANSINTEKTER	80 594

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-136 084
SUM FINANSKOSTNADER	-136 084

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Utleielokale	615 633
SUM LEILIGHETER	615 633

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Balkongprosjekt	78 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	78 000

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Opptjente ikke fakturerte inntekter, heiskostnader 22/23, vidfakt.i 2024	107 989
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	107 989

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 15 år		
Opprinnelig 2016	-200 000	
Nedbetalt tidligere	71 363	
Nedbetalt i år	10 512	
		-118
		125
Obos-Banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 20 år		
Opprinnelig 2020	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	192 080	
Nedbetalt i år	51 955	
		-1 755
		965
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 874 090

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig merverdiavgift termin 6/2023	-5 323
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 323

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, faktura energi desember	-6 834
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 834

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82202798. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.24

Selskapsnummer: 7633 Selskapsnavn: Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Lisa Bruun-Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Per Christian Larsen og Maria Solstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Bytte ut sykkelstativ

Vi bytter ut sykkelstativet som står under taket mot et nytt. Styret bestemmer hvilket sykkelstativ huset kjøper. Dette kan være forslaget ovenfor eller et annet som styret eller en annen beboer i huset foreslår.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 110 000.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Per Christan Larsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Dag Ragnar Thorstensen
 Maria Solstad
 Per Christian Samson

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Kim Elaine Davis



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Organisasjonsnummer: 976018788

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 09:00 til 31. mai kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, som møteleder.

Forslag til vedtak:

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Per Christian Larsen og Maria Solstad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Bytte ut sykkelstativ

Fremmet av: Agnes Emelie Sofía Eng

Vi bytter ut sykkelstativet som står under taket på bakgården. Det nåværende sykkelstativet er gammelt og rustent.

For eksempel selger Tress utemiljø et sykkelstativ som ville koste 16 300 kr. (Dette er prisen for to sykkelstativer til 8 125 kr stykket. Hvert stativ har 7 plasser og måler 264 cm langt.)

<https://www.tressutemiljo.no/cross-sykkelstativ-714751-7>

Forslag til vedtak:

Vi bytter ut sykkelstativet som står under taket mot et nytt. Styret bestemmer hvilket sykkelstativ huset kjøper. Dette kan være forslaget ovenfor eller et annet som styret eller en annen beboer i huset foreslår.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Styrelederhonorar for neste perioden vil være 75.000 eller 6250 kr pr. måned. Det betales ikke MVA av honorar. Videre vil det bli fakturert 3,5% pluss mva for deknning av telefon og it-tjenester.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 110 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Christan Larsen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Per Christan Larsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Per Christian Samson (21 stemmer)

Maria Solstad (16 stemmer)

Dag Ragnar Thorstensen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Per Christian Samson

Maria Solstad

Dag Ragnar Thorstensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kim Elaine Davis (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kim Elaine Davis



Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

VEDEKTER

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 seksjoneringsøknaden/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.

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

§ 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 beplantning, nyplantning 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 tiltales.

(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.

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

(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, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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.

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter 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 varmelegg 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).

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkel 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 seksjonseierens 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 sameiebrøk.

§ 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 tvangsfulbyrdselsloven 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.

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

(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 Innhabilitet

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.

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

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 seksjonseiers 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

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

(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 stede 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

Frederik Stangs Gt 46 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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.

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

§ 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 seksjonseiere 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.

Ordensregler Sameiet Frederik Stangs gate 46

20. mai 2019

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre i Sameiet Frederik Stangs gate 46.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Det vises for øvrig til vedtektene av 11.4.18 for Sameiet Frederik Stangs gate 46.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.
-

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventilier på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Røyking på balkongene er kun tillatt i den grad det ikke er til sjenanse for andre i sameiet.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Bruk av åpen ild og åpen flamme i kjeller, trappeoppganger og på loft må ikke forekomme. Grilling med åpen ild på balkonger må ikke forekomme av hensyn til både lukt og brannfare. Gassgrill er tillatt. Forsvarlig bruk av grill i bakgården er tillatt.
- Lufting av hunder i bakgård er kun tillatt om hunden holdes i bånd, og ikke er til sjenanse for andre sameiere.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Det er ikke tillatt å parkere bil, moped eller annet motorisert kjøretøy i bakgården.

Fellessarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner som er i jevnlig bruk kan plasseres i trappeoppgangen. Sykler kan kun parkeres på angitte plasser i sykkelstativ. Sykler skal ikke oppbevares i undergangene fra bakgård til gate eller andre deler av sameiets fellessarealer.

Røyking innendørs i fellessarealene er ikke tillatt. Røyking i fellessarealer utendørs er kun tillatt i den grad det ikke er til sjenanse for andre i sameiet.

Matos, røyk og lignende skal ikke luftes ut i baktrappen.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

Utgangsdørene mot gaten og bakgården, samt porten til bakgården skal alltid være låst. Porten kan kun settes opp i forbindelse med inn/utlasting og den som setter opp plikter å sørge for at det er kontinuerlig tilsyn mens den står åpen slik at uvedkommende ikke slipper inn. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller. Vinduer i fellessarealer må holdes lukket.

5. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal i styret sørge for at fellesareal i bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Sameierne oppfordres til å plassere røykvarsler slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarslere må vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet bør plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i sameiet.

6. Dugnad

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

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner, jf særlig sameiets vedtekter § 7.

Fr. Stangsqt. 46.

J. nr. 9/13/1923.

Væningshus.

Armedelen
9. September

10 9/13
1520 ✓



Expeditions-Dokument

angaaende Væningshus

pa Matr.-No. 46-48 Fr. Stangsgate

Indleveret 15 aug. 1923 Alteseret 17-4-28

Oversendes Hr. Opmålingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser og Naboerhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvillende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 17/9 23.

J. P. Petersen

9/13/23



Grundens grænser er paa
faste stager planert
med blaå tegning. Rør med
indløb og afløb er afslægtet
den 21/8 23
Kjeldergulvet

J. nr. 186/1923. Ad. matr. nr. 46/48 Fredrik Stangs gate.

Tilbakesendes med tilag herr bymingschefen i Kristiania.

Man kan ikke uttale sig om anmeldelsen forinden de nødvendige ledninger er indtegnet i planerne og de fornødne anittegninger lanes uttrækskloakerne er vedlagt anmeldelsen.

Naar disse tegninger etc. indkommer bedes anmeldelsen oversendt hertil til approbation av kjeldergulvenes beliggendet etc.

Kristiania vand- og kloakvæsen den 3. september 1923.

9/13/23

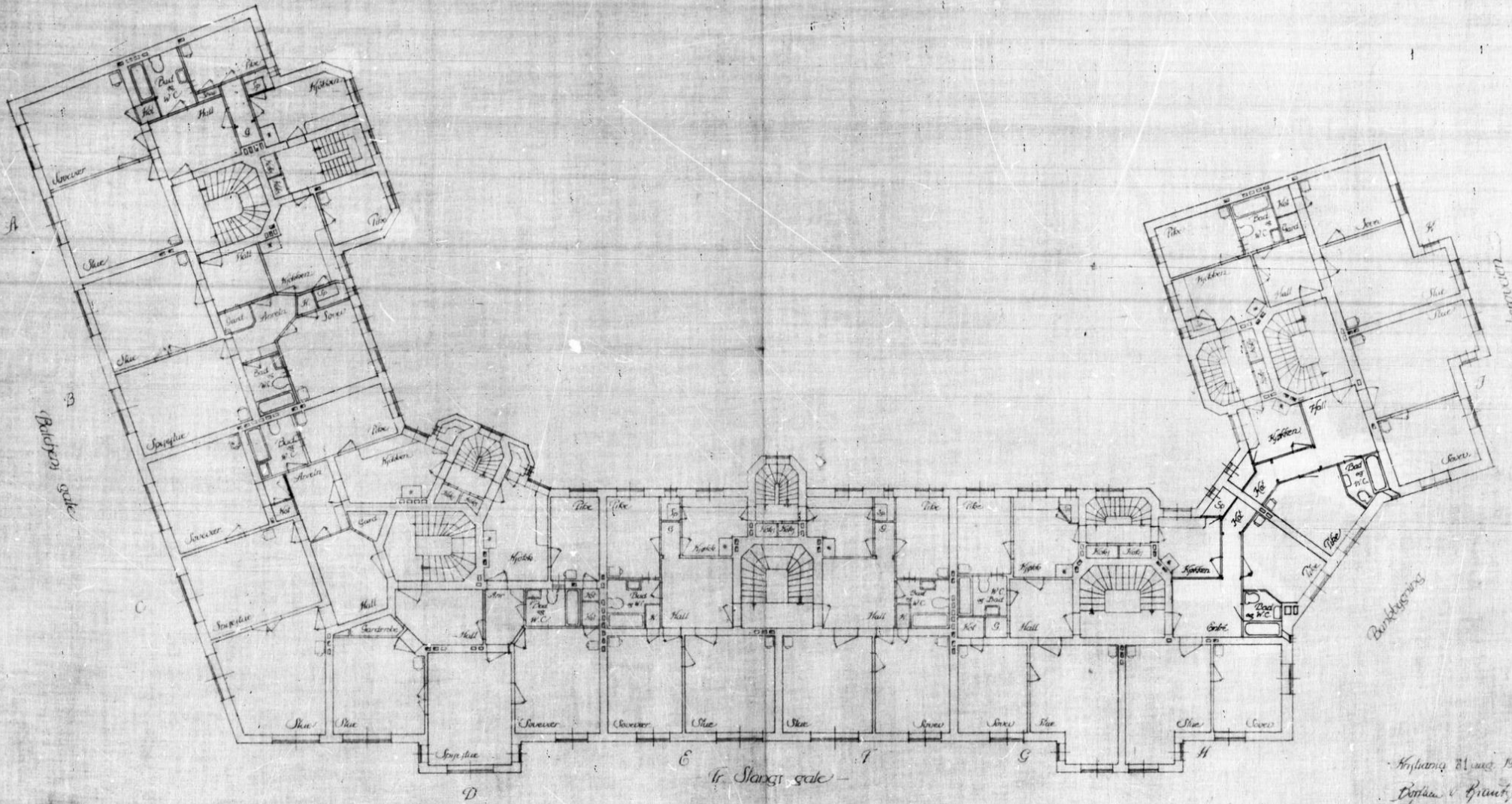
Strøm Andersen

Fredrik Stangs gate 46. 3/3-27 Pl. 75
 II. Etage. Mfl. 1/100.



WEDFOTOGRAFERT-19 X

710



Koplaning 21. august 1923.
 Bonham & Branting
 Arkitekter, N. H. N. F.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kvarts Arkitekter AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 11.11.2013

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

Arkivkode: 531

Byggeplass: FREDERIK STANGS GATE 46 Eiendom: 212/314/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Frederik Stangs gate 46 Adresse: Frederik Stangs gate 46 C, 0264 OSLO
ved Paul Osuldsen
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.

Saksnr: 201015887-30

Side 2 av 2

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 byggtknisk 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



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



S-2610

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalet Elisenbergveien - Frederik Stangs gate - Balchens gate og Gimle- veien, samt Balchens gate

Vedtaksdato: 20.07.1982

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198201817](#)

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 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262/Kommuneplan 2015 - Oslo, mottaksnr. 130 - Smart, trygg og grønn.

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET ELISENBERGVEIEN, FREDERIK STANGS GATE, BALCHENS GATE OG GIMLEVEIEN, SAMT BALCHENS GATE, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til følgende formål:

- byggeområde, for bolig
- tomt for offentlig bygning (telefonsentral)
- trafikkområde: gatetun
- fellesareal (lek)

§ 3.

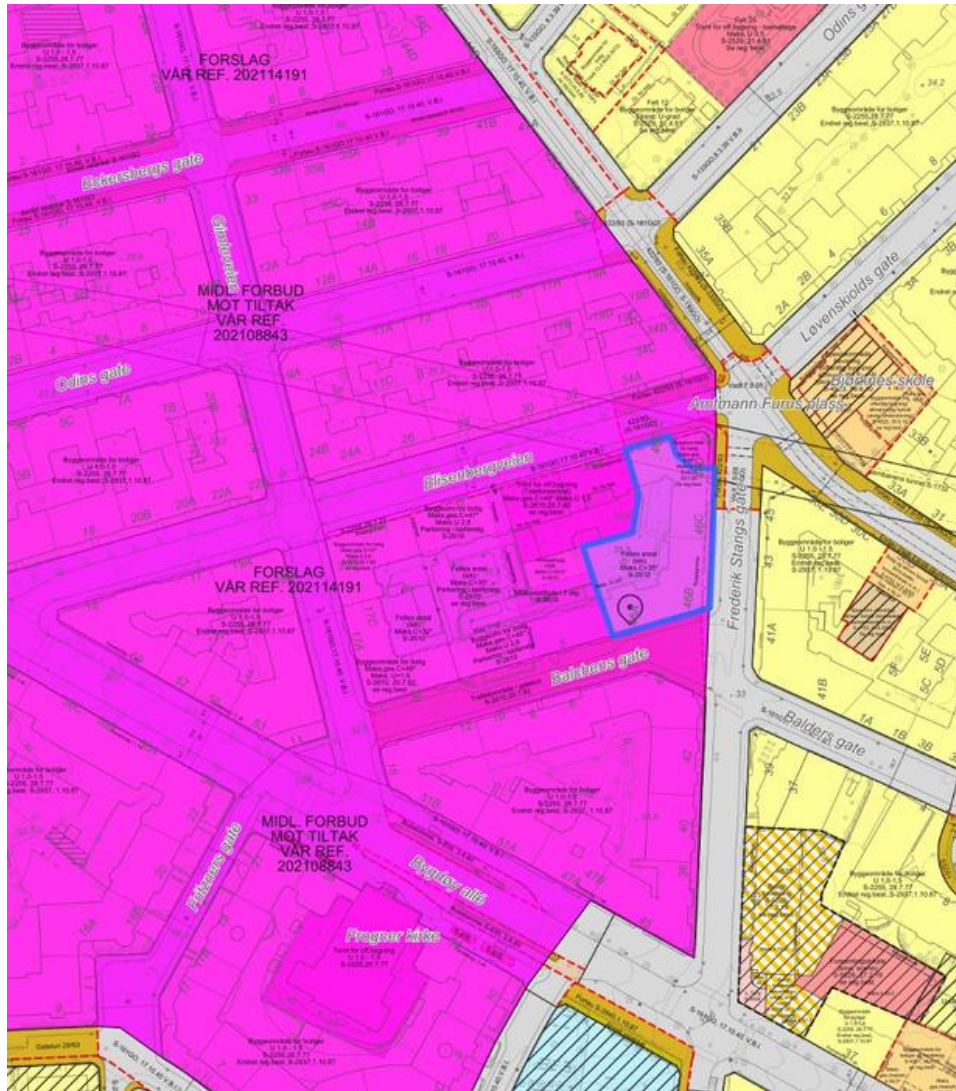
- a) Utnyttelsesgrad (U) innenfor planområdet er beregnet ut fra det samlede brutto grunnareal inkludert den del av eiendommen som foreslås regulert til fellesareal (lek).
- b) Over maksimal gesimshøyde kan det tillates 1 tilbaketrukket etasje.
- c) Leilighetsfordelingen for Elisenbergveien 37 skal være 5% 2 roms-, 35% 3 roms-, 50% 4 roms- og 10% 5 roms leiligheter. Ved utbygging på de øvrige boligeiendommer skal det legges hovedvekt på 3-romsleiligheter eller større. Fordelingen skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) I 1. etasje i Elisenbergveien 37 kan det innpasses ca. 1100m² gulvareal til trafikkområde/vestibyle for NSB og gangpassasje. Gangpassasjen skal etableres fra vestibylen til Elisenbergveien og Balchens gate. Areal for NSB's vestibyle med gangpassasje er avmerket på reguleringskartet. Resterende areal i 1. etasje kan disponeres til forretning/ kontor/allmennyttig formål. Dog skal kontorarealet ikke overstige 100m².
- e) Det skal i kjeller i Elisenbergveien 37 innpasses min. 60 boligparkeringsplasser. Ved nybygging på de øvrige boligeiendommer skal boligparkeringsplasser innpasses i kjeller etter følgende norm: 3 roms leiligheter og større: 0,8 pl. pr. leil. 2 roms leiligheter og mindre: 0,6 pl. pr. leil.
- f) Avkjørsel til nybygg på eiendommene Elisenbergveien 37 og 37b skal skje fra Elisenbergveien, til eiendommene Elisenbergveien 35 og Gimleveien 17 fra Gimleveien og til eiendommene Frederik Stangs gate 46 og Frognerveien 36 fra Frederik Stangs gate.
- g) På eiendommen Elisenbergveien 35 og Frederik Stangs gate 46 skal det innpasses forretningslokaler i 1. etasje mot Elisenbergveien og Frederik Stangs gate.

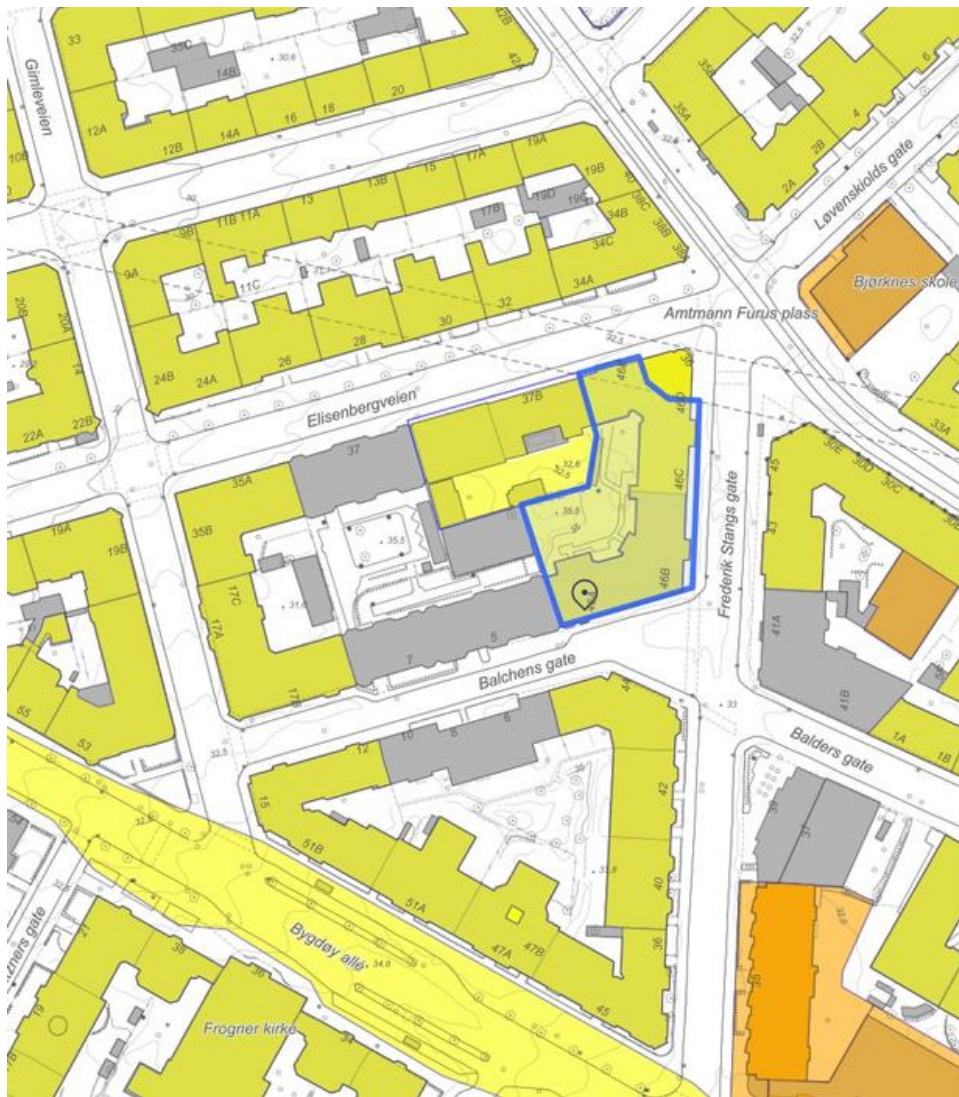
§ 4.

- a) Innenfor de grenser som er vist på reguleringskartet skal det i 1. etasje på Elisenbergveien 37 anlegges fellesareal (lek). Dette skal tilpasses terrenghøyde på fellesareal i indre gårdsrom i Frederik Stangs gate 46. Mulighetene for trappforbindelse mellom fellesareal på Elisenbergveien 37 og fellesareal i indre gårdsrom i Elisenbergveien 35 og Gimleveien 17 skal holdes åpen.
- b) For fellesareal på Elisenbergveien 37 gjelder også: Taket skal forsynes med et jordlag som muliggjør vegetasjon (trær). Arealet nærmest leilighetene skal skjermes. Åpning for lysgård ned til 1. etasje skal ikke overstige 10% av fellesarealet.

§ 5. Med byggemelding skal det følge plan for den ubebygde del av tomta, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 6. Nettstasjon for lysverket skal evt. innpasses i bebyggelsen på Elisenbergveien 37.







P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORE R SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0513/24
Vår referanse: 3523482/24386850
Bestilling: C3 2024-06-28 (5) 25

Dato
28.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
527343	105	30.5.1984	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	314	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

30.MAJ 84 027343

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes Oslo byskriverembete p.b. 8133 Dep, OSLO 1, 1 to eksemplarer, hvorav ett skal være på tillysningspapir, jfr tinglysningsforskriftens § 6

DOCUMENTET 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. HJEMMEETS- NUMMER (B)	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. BEKJEMNING
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, jfr lov av 4. mars 1983 nr 7, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6)

Undertegnede erklærer at

a) 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) eller bruksenhetenes areal eller bruksenhetenes innbyrdes verdi

4. ØSK-
ERKLÆRING
om oppfyllelse
av lovens krav
(§ 7 i.f.)

c) kommunen er varslet om seksjoneringsplan for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke tatt 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 kommunen har meddelt at § 5 nr 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringsplan eller seksjoneringsplan gjelder prosjektart bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringsplan.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avvigi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 149 og § 190).

Avskriftens
gjennom
11.83

5. BEKJEMNING
H.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)

6. FORDELINGSLISTE

Gnr	Formål	Drøyt med navner *	Gnr	Formål	Drøyt med navner *	Gnr	Formål	Drøyt med navner *	Gnr	Formål	Drøyt med navner *
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	Sum teller = nevner
		3912/3912	

Ad kolonne 2: B = boligseksjon SS = sameieksjon boliger G = garasjeeksjon
(formål) N = næringsseksjon SN = sameieksjon næringslokaler

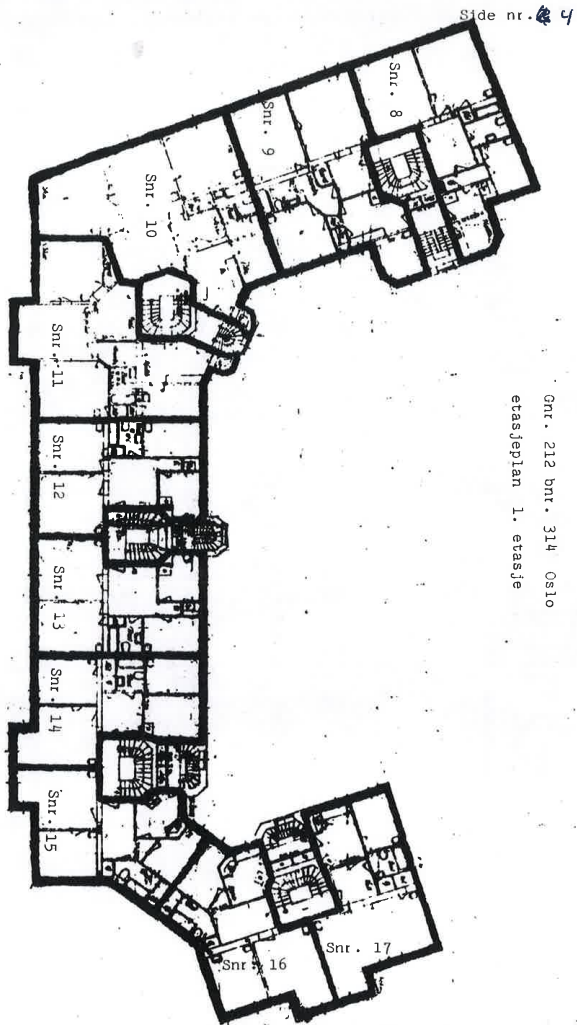
Ad kolonne 3: Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele (sameiebrøk) tall i teller og nevner (§ 5 nr 4 første ledd)

7. SUPPLERENDE TILFØR

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 settes.

Dato	Hjemmelshaver (nå)s underskrift
30/5 84	<i>Sven Erik Hallgren</i>
Sted	
Oslo	

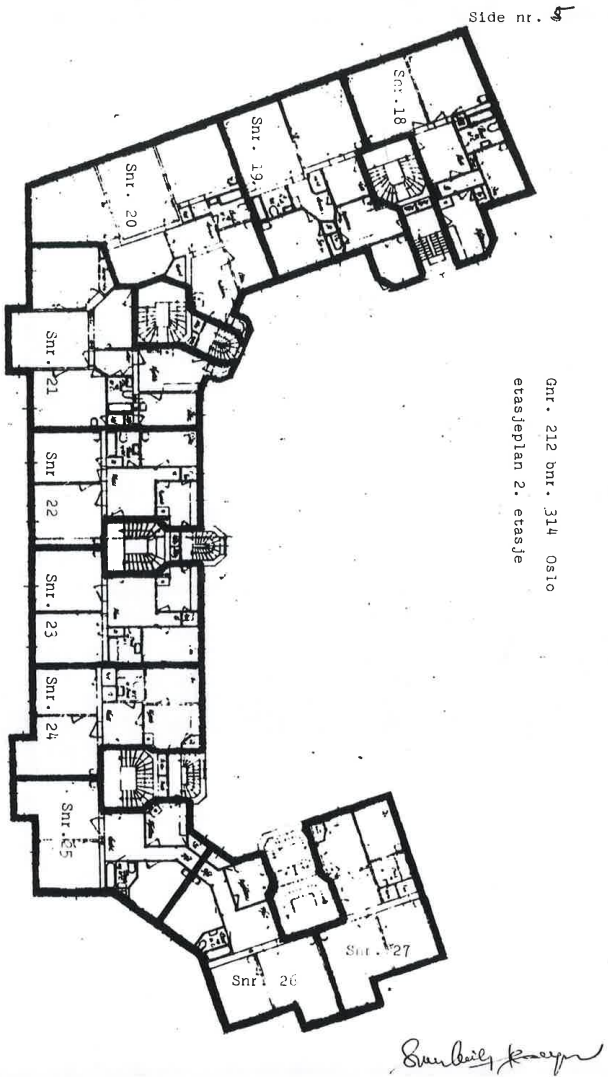
Sven Erik Hallgren

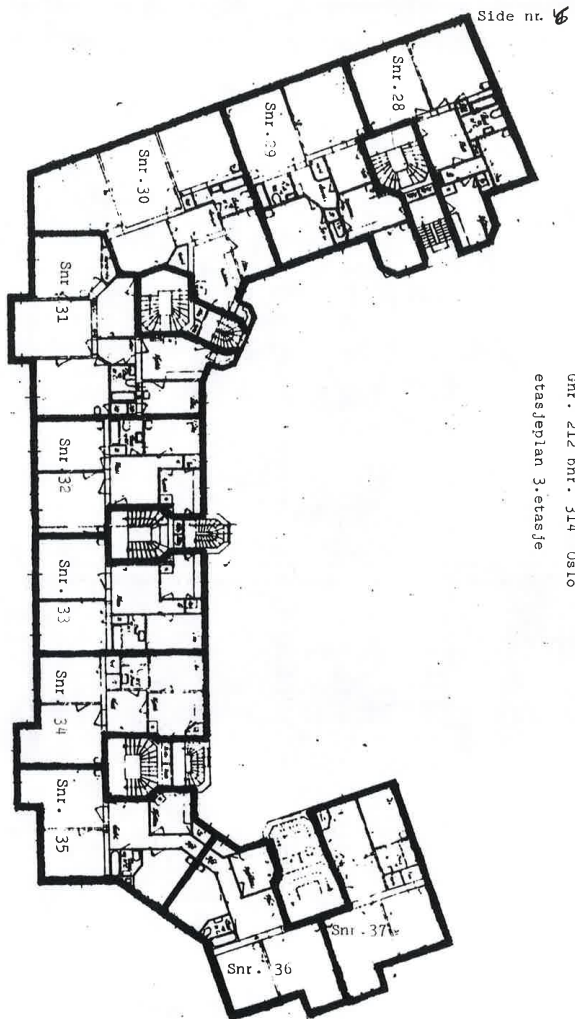


Side nr. 4

Ont. 212 ont. 314 Oslo
etasjeplan 1. etasje

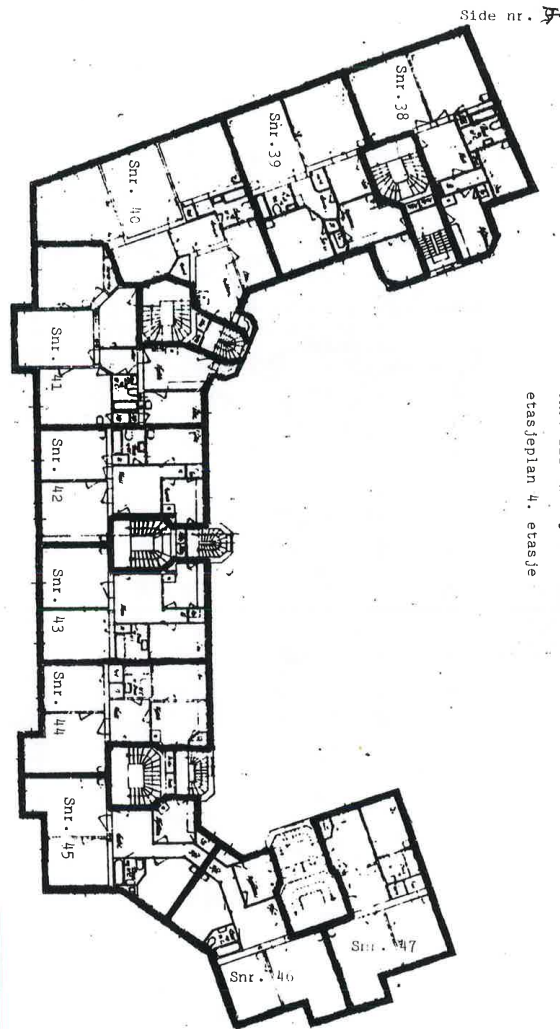
Ann-Louise Jensen





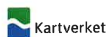
Gnr. 212 bnr. 314 Oslo
etasjeplan 3. etasje

Emil-Joel Koenig



Gnr. 212 bnr. 314 Oslo
etasjeplan 4. etasje

Emil-Joel Koenig



Attestert kopi av dok.nr. 1984/527343/105
Uthentet 2024-06-28 10:01

Side 13 av 14



Attestert kopi av dok.nr. 1984/527343/105
Uthentet 2024-06-28 10:01

Side 14 av 14

9a)

<u>Hjemmelshaver</u>	<u>Fødselsnr.</u>	Eier- andel av 3912-deler	<u>Snr</u>	Skal heretter ha hjemmel til <u>Sameiebrøk</u>
Peter Meidell, Borettslaget		80 65, 1/10	26	80/3912
Fr. Stangsgt. 46, Borettslaget		65	27	65/3912
Fr. Stangsgt. 46, Trine Krogh Lefevre, og Francis Lefevre,		80	28	80/3912
Gudrun Bøe,		95	29	95/3912
Erik Arisholm,		100	30	100/3912
Bergljot Galtung,		95	31	95/3912
Kari Jorkjend,		65	32	65/3912
Kirstin Storvik,		65	33	65/3912
Elias Berge,		65	34	65/3912
Anne-Karin Dehle, Ida Cecilie		65	35	65/3912
Blyberg,		65	36	65/3912
Johan J. Lange,		65	37	65/3912
Hans Wille, og, Kirsten Wille Maus		80	38	80/3912
Otto Wille, Borettslaget		95	39	95/3912
Fr. Stangsgt. 46, Jenny Eriksen,		100	40	100/3912
Katarina Thome,		95	41	95/3912
Anna Eskelund,		65	42	65/3912
Eva Mølsøter,		65	43	65/3912
Solveig Busund,		65	44	65/3912
Sigurd Klingenberg		65	45	65/3912
			46	65/3912
			47	65/3912

30/54. Lundeby, i ff. fullmakst.

[Handwritten signature]



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORE R SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0513/24
Vår referanse: 3523483/24386855
Bestilling: C3 2024-06-28 (5) 24

Dato
28.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
751195	200	6.9.2013	RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	314	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 **Melding til tinglysing**

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle. Reseksjonering

Leppernummer for forretning: 601486043
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823

Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr 976010788

Navn FREDERIK STANGS GT 46 SAMEEET

Adresse c/o Enqvist Eiendomsnett AS, Postboks 6653 Rodeleokka, 0502 OSLO

Bruksenhet

Seksjon(er) i matrikkelen(ene)

Knr 0301

Gnr 212

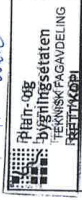
Bnr 314

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 751195 Tinglyst: 06.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

21.08.13 *Wm*





Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Plan- og bygningssetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPPI

Rekvisitentens navn Sum & Stenersen Prokom AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresser 100 0203 Sentrum		
Postnr. 0102	Poststed Oslo	
Underorganisasjonsnr./fødselsnr. 989186558	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gnr. 212	Bnr. 314
Festn.	Snr.		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (1/19 siffer) 2 976 018 788	Navn Sameiet Frederik Stangs gt. 46	Idell andel 3)

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S. nr.	For-mål (4)	Brøk (teller) (5)	Til-løgs-areal (6)	S. nr.	For-mål (4)	Brøk (teller) (5)	Til-løgs-areal (6)	S. nr.	For-mål (4)	Brøk (teller) (5)	Til-løgs-areal (6)	S. nr.	For-mål (4)	Brøk (teller) (5)	Til-løgs-areal (6)
1	N 80	B 65		25	B 65			37	B 65			49	B 128		
2	N 128	B 65		26	B 65			38	B 80			50	B 129		
3	N 72	B 65		27	B 65			39	B 95			51	B 140		
4	N 120	B 65		28	B 80			40	B 100			52	B 76		
5	N 111	B 65		29	B 95			41	B 95			53			
6	N 134	B 80		30	B 100			42	B 65			54			
7	N 227	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					

Eiendommen
være m/areal
Kjøp
01.01.13
Til

13.05.13
Kv
Plan- og bygningssetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPPI

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 22.05.13	Utstederens underskrift <i>Arvid Fr. Ihmlyen</i> <i>Paul Ouldsen</i>
------------------	---



Attestert kopi av dok.nr. 2013/751195/200
Uthentet 2024-06-28 09:59

Side 5 av 21

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 bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets 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 sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal 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 bruksenheter, 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 Oslo, 22. mai 2013	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Arvid E. Knutzen Arvid E. Knutzen Paul Osuldsen PAUL OSULDSEN	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
----------------------------------	--	--

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokorn AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2013/751195/200
Uthentet 2024-06-28 09:59

Side 6 av 21

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering s)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameietatet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato
Oslo, 22. mai 2013

Underskrift
Arvid E. Knutzen
Paul Osuldsen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt §)

Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Grv.	Bnr.	Faster.	Snr.	Kommune
212	314		48-52	Oslo

Dato
15.8.13

Stempel og underskrift
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Søtt B dersom tilleggsareal gjelder bygning, G dersom tilleggsareal gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsafførelser 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 innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfellene hvor sameietatets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrunnlag.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

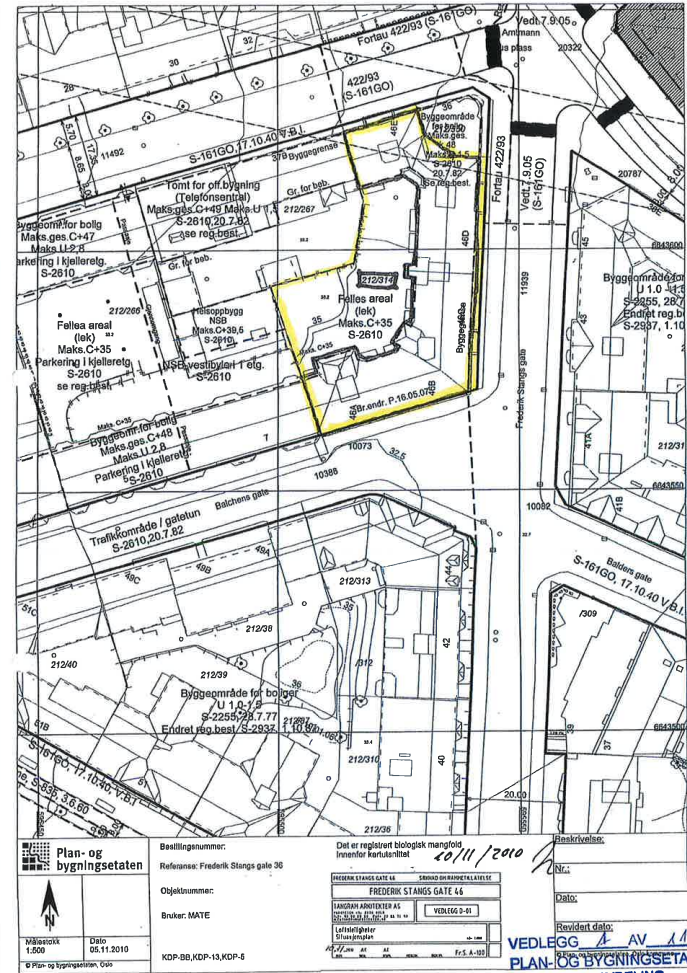
Dato
22.05.2013

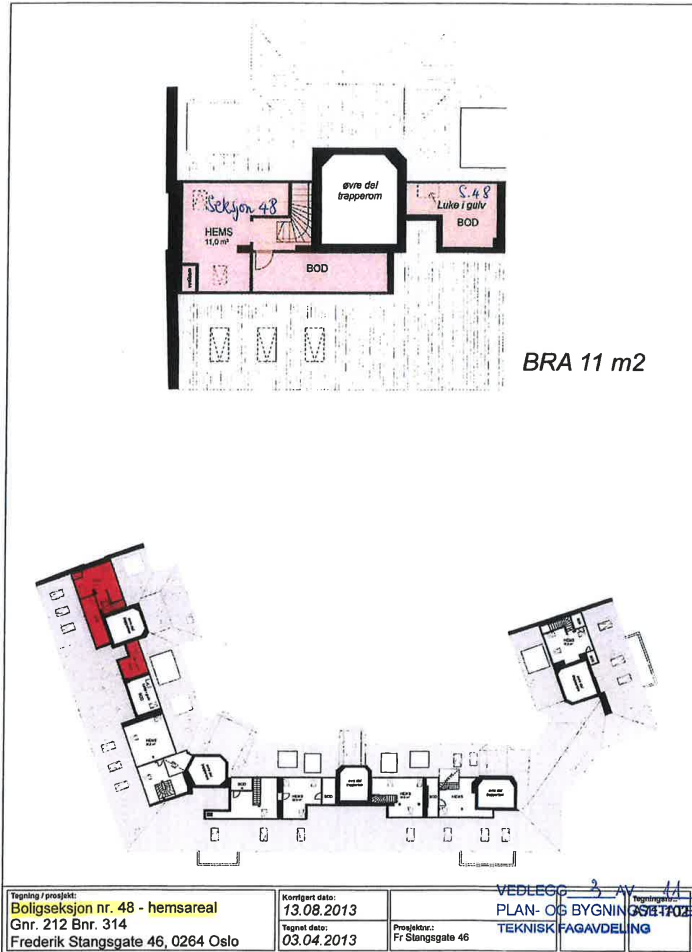
Utstederens underskrift
Arvid E. Knutzen
Paul Osuldsen

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokorn AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 3 av 3

22.05.13 eller 13
1. Solving Ekolog
20.05.13
Mun

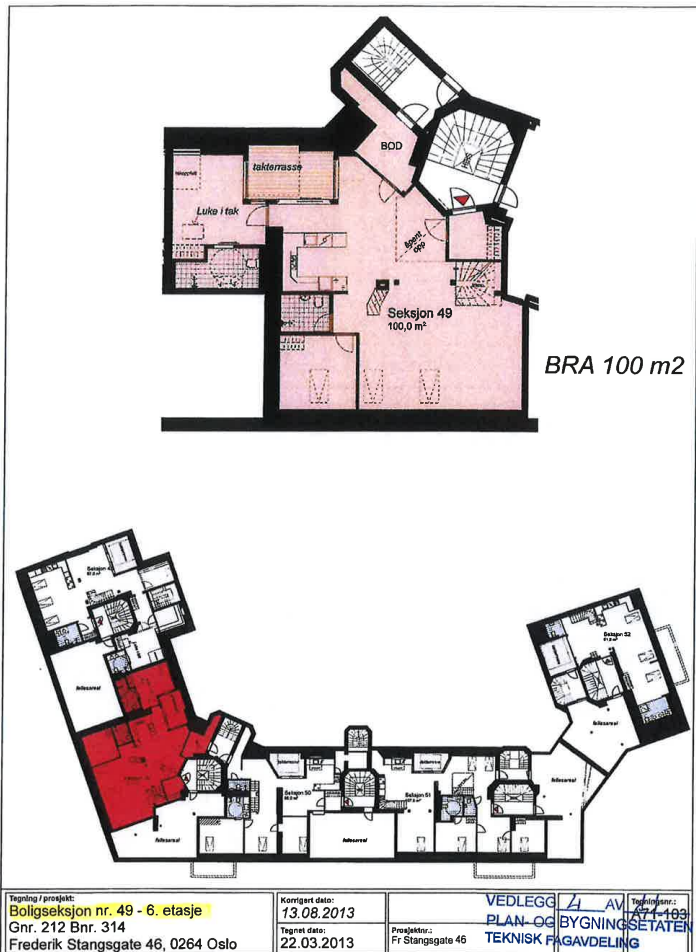






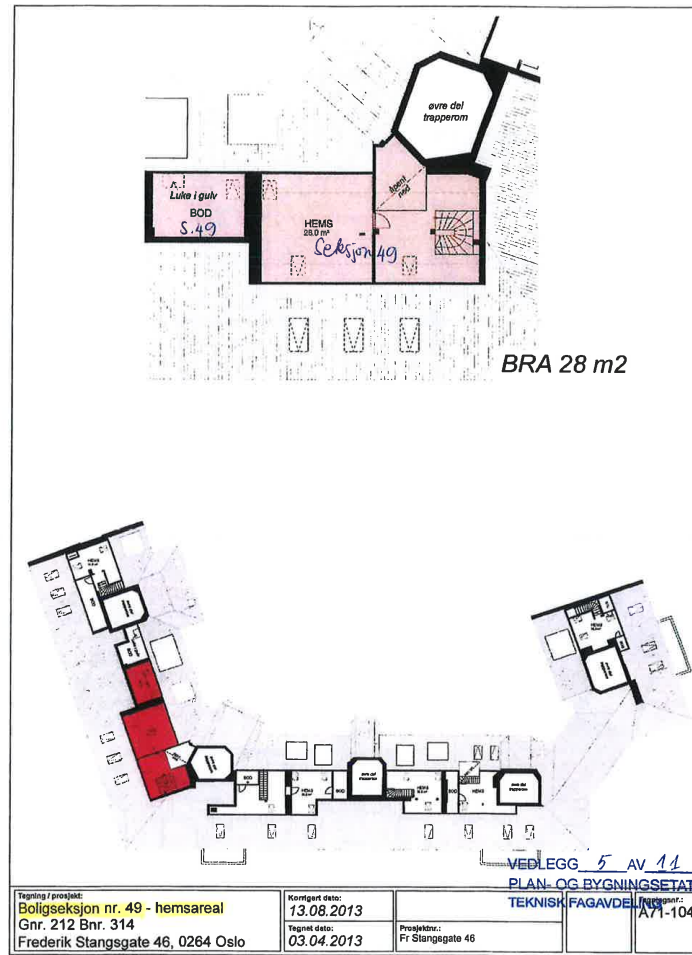
Attestert kopi av dok.nr. 2013/751195/200
Uthentet 2024-06-28 09:59

Side 13 av 21



Attestert kopi av dok.nr. 2013/751195/200
Uthentet 2024-06-28 09:59

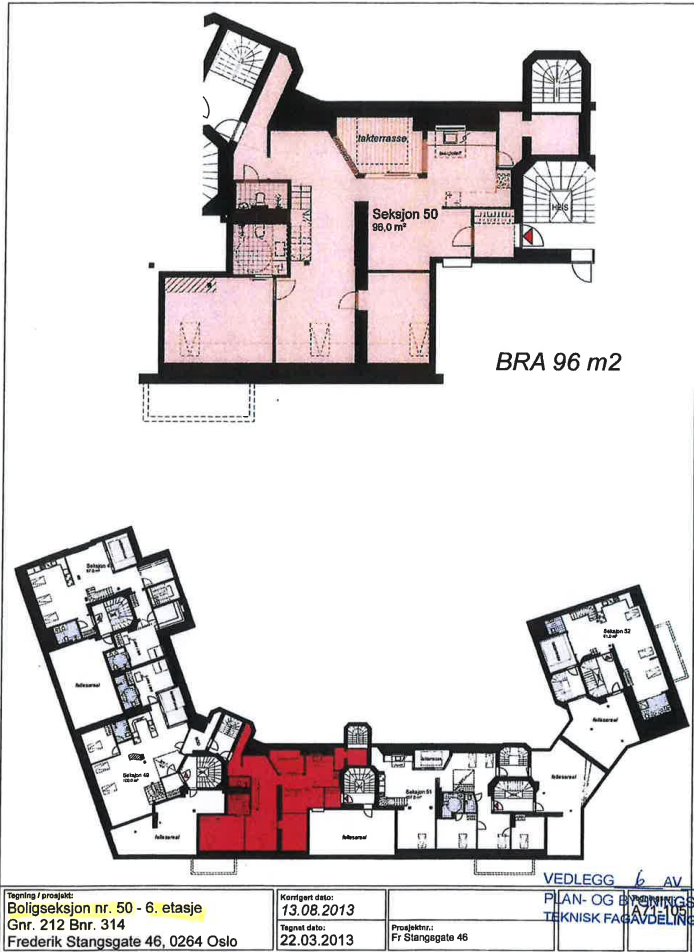
Side 14 av 21





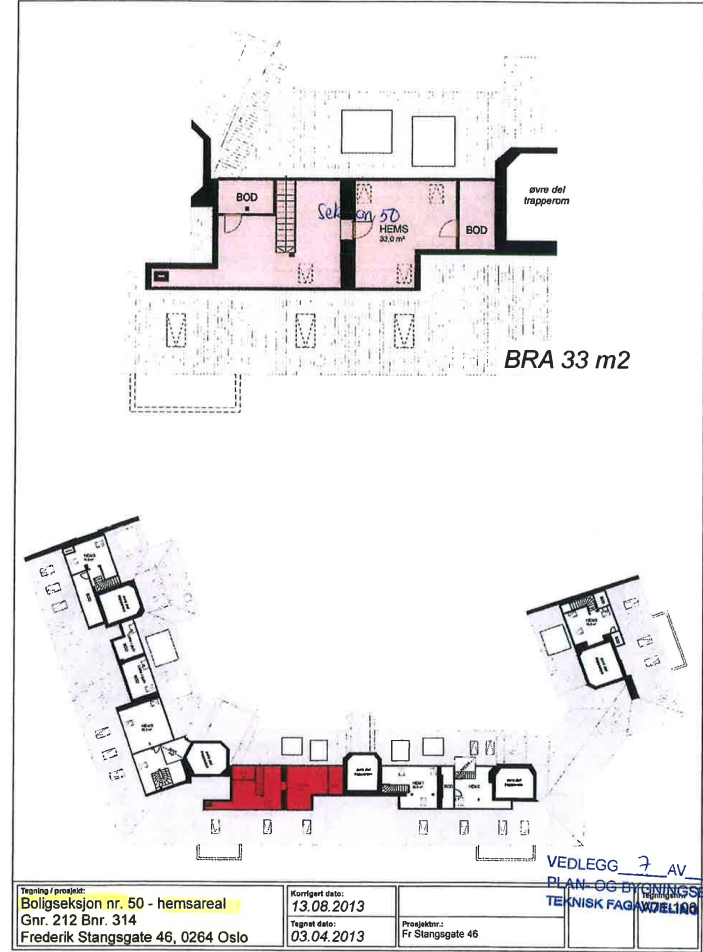
Attestert kopi av dok.nr. 2013/751195/200
Uthentet 2024-06-28 09:59

Side 15 av 21



Attestert kopi av dok.nr. 2013/751195/200
Uthentet 2024-06-28 09:59

Side 16 av 21





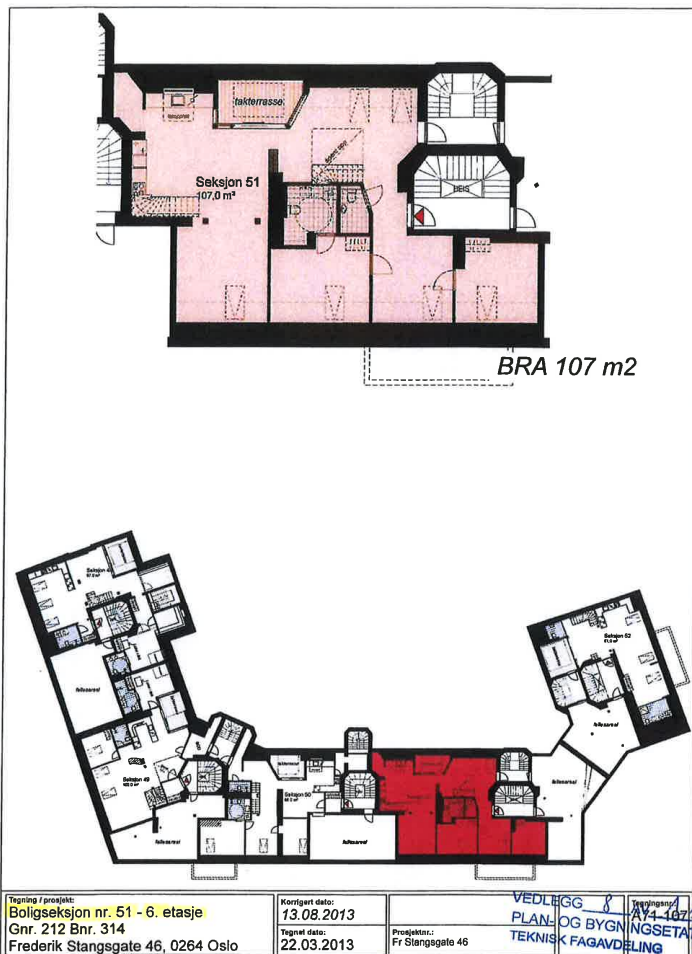
Attestert kopi av dok.nr. 2013/751195/200
Uthentet 2024-06-28 09:59

Side 17 av 21



Attestert kopi av dok.nr. 2013/751195/200
Uthentet 2024-06-28 09:59

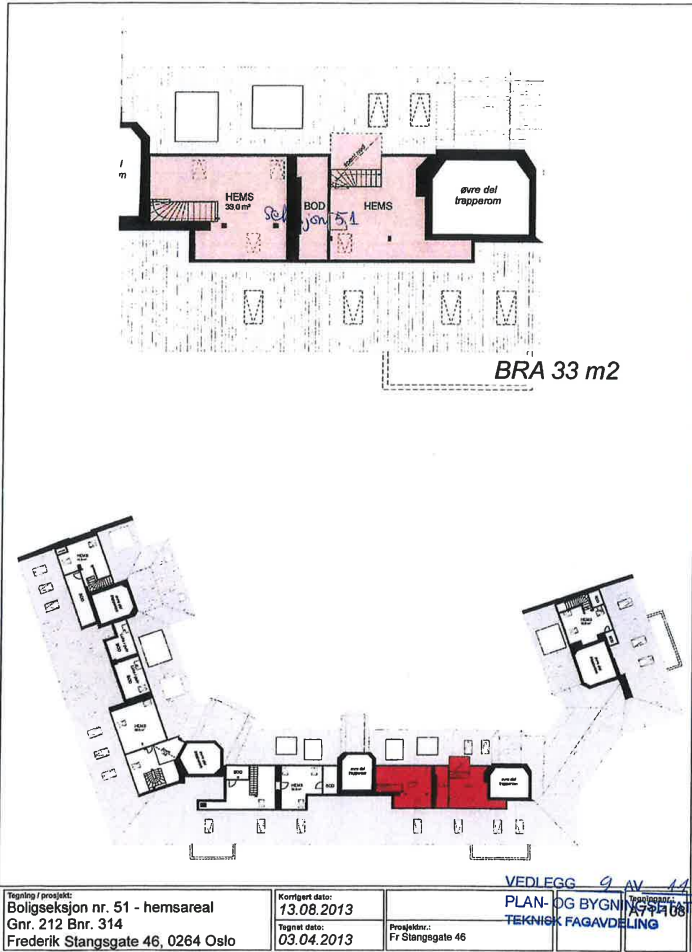
Side 18 av 21





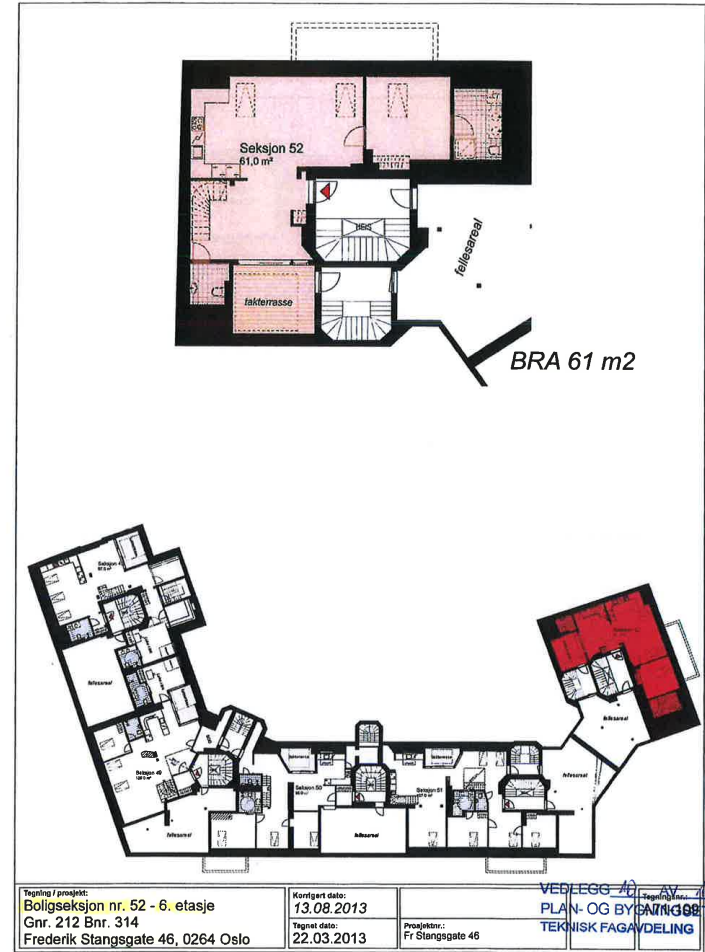
Attestert kopi av dok.nr. 2013/751195/200
Uthentet 2024-06-28 09:59

Side 19 av 21



Attestert kopi av dok.nr. 2013/751195/200
Uthentet 2024-06-28 09:59

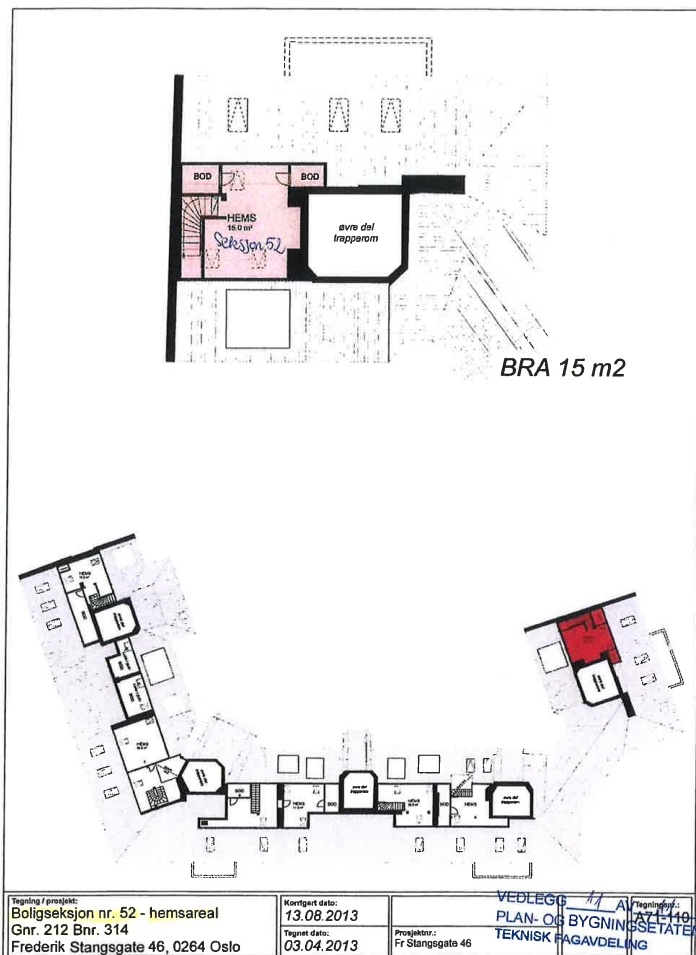
Side 20 av 21





Attestert kopi av dok.nr. 2013/751195/200
Uthentet 2024-06-28 09:59

Side 21 av 21





P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLOREY SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0513/24
Vår referanse: 3523484/24386860
Bestilling: C3 2024-06-28 (5) 23

Dato
28.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
302635	105	3.10.1951	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	314	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1951/302635/105
Uthentet 2024-06-28 09:58

Side 1 av 2

Stempelmerker kr. 5.00.

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.

§ 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. Beplantning 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.

OSLO LYSVERKER
for Generaldirektøren

Ole Røer. Knut Knutzen.
Gunnar Torgersen.

H. Millang.
L.S. Ri.

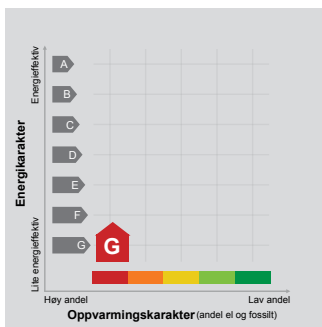
Vedlegg 1: Firma-attest av 28/9-1951 hvoretter Andelsselskapet Fredrik Stangs gate 46, reg. 30/10-1923, styres av Ole Røer, formann, Gunnar Torgersen og Knut Knutzen, og tegnes av styrets formann sammen med et av styremedlemmene, prokura er meddelt Christian Bernhard Busch.

Vedlegg 2: Oslo kontrollnemnds fastsettelse av leie for et rom som nyttes til transformatorstasjon i Fredrik Stangs gate 46, kr. 35.- pr. mnd.



ENERGIATTEST

Adresse	Frederik Stangs gate 46A
Postnummer	0264
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	314
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80498985
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-120509
Dato	15.05.2025



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.

Energiarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiarakteren 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 et, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel et, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1925
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 111
Ant. etg. med oppv. BRA: 6
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plutselig etter energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 deier av døgnnet. Monter tetningslister rundt trekfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslysemørket. 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: 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 10: 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 komfyrten. Tin frosemat i kjøleskapet. Kjøll- 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 trasket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeslementer 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 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.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du

trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

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.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Frederik Stangs gate 46A 0264 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 314, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

