

Frederik Stangs gate 42



Velkommen til

# Frederik Stangs gate 42



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

# Fasjonabelt på Frogner v/ Gimle kino

Eksklusiv og klassisk 4(5)r eierseksjon- 3 stuer, 2 bad, 2 balkonger, heis, peis og utsøkt beliggenhet. Parkeringsleie*

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 17 500 000,- |
| Fellesgjeld | 15 050,- |
| Omkostninger | 439 220,- |
| Totalpris | 17 954 270,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 968,- |
| BRA-i | 144 kvm |
| Totalt BRA | 153 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1914 |


| | |
|---|---|
| Megler | Fredrik Buer Moe |
| Telefon | 408 81 458 |
| E-post | f.moe@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Sander Flåte |
| Telefon | 994 75 337 |
| E-post | s.flate@nordvikbolig.no |


42







## Kort fortalt

Pålekker 4(5)-roms eierseksjon med meget høy standard og ettertraktet beliggenhet midt på Frogner.

Leiligheten ligger i høy 2. etg. med heisadkomst og gode lysforhold. Leiligheten har 2 balkonger, hvorav den største vender mot en idyllisk bakgård/vest. Den gjennomtenkte planløsningen byr på tre stuer på rad, inkludert et stort, plassbygget kvalitetskjøkken, en romslig hall med peis, to store soverom vendt mot rolig bakgård, og to moderne bad. Den tredje stuen kan enkelt benyttes som et ekstra soverom ved behov. Det medfølger 3 boder til leiligheten.

Parkeringsleie i nabogården. Se punkt "parkering" for mer informasjon.

Høydepunkter:

- 2 balkonger
- Heis og peis
- 3 stuer på rad
- 2 moderne bad
- Soverommene vender mot bakgård

Velkommen til visning!

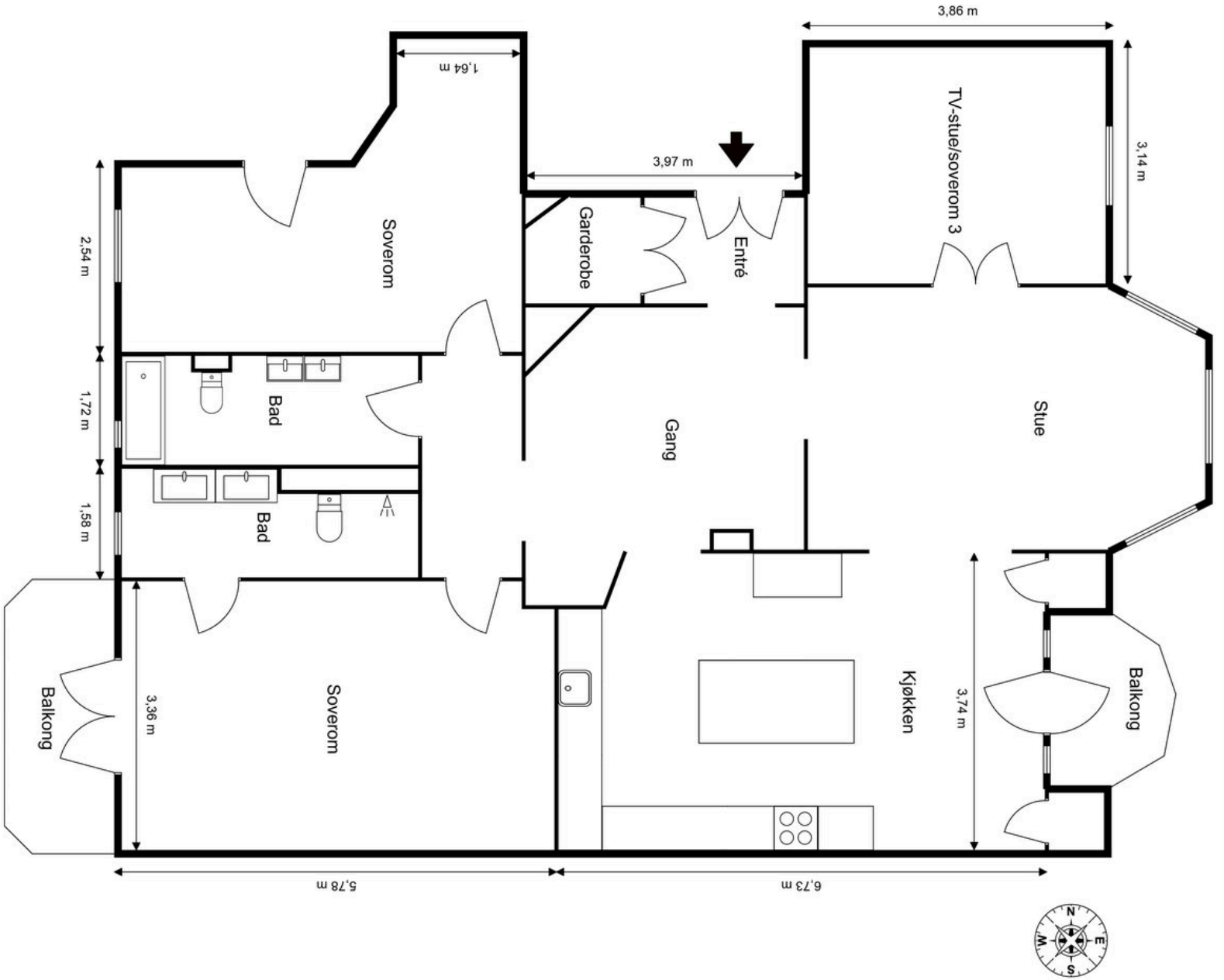
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 144 kvm |
| BRA-e: | 9 kvm |
| Totalt BRA: | 153 kvm |
| TBA: | 8 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 144 kvm. Entre, hall/peisestue, 2 soverom, 2 bad, kjøkken, stue, tv stue. 2 kott.
Total BRA: 144 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.




Forklaring av bilde/rommet



























Informasjon

# Frederik Stangs gate 42

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
8-0320/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Frederik Stangs gate 42, 0264 OSLO
Gnr 212, bnr 312, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere
Henriette Rud
Gustav Martinsen

### Kjøpesum og omkostninger
17 500 000,- (Prisantydning)
15 050,- (Andel av fellesgjeld)
---
17 515 050,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
437 870,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
439 220,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
451 920,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 954 270,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 966 970,- (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
1914

### Etasje
2

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 153 kvm
TBA: 8 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 144 kvm. Entre, hall/peisestue, 2 soverom, 2 bad, kjøkken, stue, tv stue. 2 kott.
Total BRA: 144 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

## Innhold

2. etasje: Stue, tv-stue, kjøkken, entre, 2 bad, hall/peisestue, 2 soverom. 2 kott.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Standard

Stue: Enstavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Panelovn.

TV-stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn, vinskap.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap og porttelefon.
Bad 1: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, servantskap, veggmontert wc, stoppekran og rørfordelingsskap bereder.

Hall: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Peis. Sikringsskap og garderobeskap.

Kott 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kott 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 1: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Garderobeskap og utgang til balkong.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bygningsdeler med TG3:
Etasjeskille og gulv på grunn:
Oppsummering:
Kjøkken: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 32 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)
Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 15 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)

Merknad: Det er ikke uvenlig med skjevheter i gamle bygg. Jeg vil si at dette er som normalt å regne. Knirk enkelte steder. Tilstandsgraden er vurdert etter NS 3600, og ifølge denne standarden vurderes alle totale høydeforskjeller eller avvik over 30 mm, samt lokale høydeforskjeller eller avvik over 20 mm, til tilstandsgrad 3 (TG-3).
Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2:
Balkong, terrasse, platting: Ut fra soverom
Oppsummering: Balkongen er tekket med sinkplater.
TG2: Det registreres manglende tetting/oppkant under balkondøren.
Anbefalte tiltak: Manglende oppkant eller tetting under balkongdør medfører økt risiko for vanninntrengning ved regnpåvirkning eller snøsmelting. Over tid kan dette føre til fuktskader i terskelområdet og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen ser ut til å ha fungert, men det gjøres oppmerksom på at dette ikke en anbefalt løsning.

Vinduer og dører:
Oppsummering: Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.
TG2: Balkongdør mot gaten er noe treg.
TG2: Enkelte karmer er værslitte.
TG2 er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Det foreligger risiko for punktering av glassene.
Anbefalte tiltak: Noe overflatebehandlinger må påregnes. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales.
Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.
Merknad: Entrédører mangler merking for brannklasse. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
Oppsummering:
TG2: Pipa er innkledd.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Anbefalte tiltak: Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.
Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Kjøkken:
Oppsummering av avtrekk:
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.
Anbefalte tiltak avtrekk: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.
Anbefalte tiltak: Lekkasjesikring på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon:
Oppsummering: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Anbefalte tiltak: Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres. Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom: 1
Oppsummering av overflater:
TG2: Høydeforskjell (20:mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.
TG2: Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Vinduet er ikke spesielt tilpasset våtrom, dette øker risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.
TG2: Dørblad har svellskader.
Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.
Anbefalte tiltak overflater: Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Dør og dørlister bør overflatebehandles med en egnet maling. Svellskader på dør må skjæres vekk/slipes vekk først.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Banemembran ført til klemring i sluk, utførelse ok. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke TG).
Oppsummering av sanitærutstyr:
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det bør vurderes å etablere en lekkasjesikring i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Oppsummering av ventilasjon:
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Ved soverom
Oppsummering av overflater:
TG2: Høydeforskjell (22mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.
TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Anbefalte tiltak overflater: Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal

utbedring av avvikene før eventuell rehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Banemembran ført til klemring i sluk, utførelse ok. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).
Oppsummering av sanitærutstyr:
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Oppsummering av ventilasjon:
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU
Elektrisk:
Oppsummering:
TGIU: Det er gjennomført en elkontroll datert 24.03.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Våtrom: 1 Oppsummering av fukt
TGIU: Merknad: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig. Skapinnredning i veien.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

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

## Parkering

Parkeringsleie: selger har tidligere leid parkering i nabogård og kan hjelpe til med å inngå ny leieavtale for parkering dersom ønskelig.

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
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel 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/.

### Byggemåte

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

### Innbo og løsøre

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.

### Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Utleie til bofellesskap er ikke ønsket og utleie via Airbnb eller lignende begrenses til 60 dager. Sameiets styre v/sameiets forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 000 kwh siste 12 mnd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 968,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, forretningsførsel, gårdsforsikring og kommunale avgifter.

Sameiet har kollektiv TV avtale med Telia. Tv Mini pakke er inkludert i fellesavtalen. Ingen internett i felleskostnadene.

### Eiendomsskatt

Kr 9 751,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 349 459,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 642 084,- 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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Frederik Stangsgate 42, orgnr. 976747453

### Om sameiet

Sameiet Frederik Stangsgate 42. Organisasjonsnummer: 976747453. Sameiet består av 11 boligseksjoner.

Siste del av rehabilitering av heis er planlagt gjennomført i slutten av 2025 (totalkostnad er estimert til NOK 370 000 inkl. mva.). Kostanden planlegges dekket av oppspart kapital i sameiet samt innbetaling fra seksjonene etter eierbrøk.

Hagekomite er etablert for å planlegge mindre oppgradering av bakgården (beplantning ol.)

Vedlikeholdsarbeid i sameiet:
2023: Rehabilitering av heis.
2021-2022: Installert nytt brannanlegg. Installert nye takvinduer med røykventilasjon.
2017: Malearbeid.
2015: Malearbeid.

### Forretningsfører

ECIT NORIAN AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 15 050,- pr. 31.12.2024

Sameiet har ikke lån.

### Fellesformue

Kr 26 725,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2019 viste et overskudd på kr 69 241,-. I budsjett for 2020 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 57 110,- i overskudd.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr som er til ulempe for andre beboere. Lufting av hunden skal skje utenom forhaven. Lufting av husdyr i bakgården må skje under kontroll og evt. ekskrementer fjernes.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Frederik Stangs gate 42.
Etterspurt beliggenhet på Frogner i en av områdets vakreste gater. Området er preget av vakre boliggårder og nydelig arkitektur, og ligger i umiddelbar nærhet til parker og servicetilbud, samt skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av å ha alle fasiliteter innen gangavstand, samt bo i et veletablert og et meget etterspurt boligområde.

Ulike servicetilbud i nærområdet
Kort gangavstand til populære steder som Bygdøy Allé, Bogstadveien, Karenslyst Allé og Aker Brygge med sine rikelige tilbud av gode restauranter, hyggelige kaféer og shoppingmuligheter. Bygdøy Allé ligger i umiddelbar nærhet og byr på et rikt og spennende utvalg av mote, interiør og spesialbutikker. Superpopulære WB Samson og Kaffebrenneriet ligger rett utenfor døra.

En kort spasertur fra leiligheten er Bogstadveien som er Oslos mest populære handlegate med sitt mylder av shoppingmuligheter. Karenslyst Allé har alle servicetilbud tilgjengelig - her finner man over 70 ulike forretninger og rikelig med dagligvarebutikker, bakerier, kaffebarer, lunsj- og middagsrestauranter, mm. Kort vei til Aker Brygge/ Tjuvholmen med et meget godt utvalg for shopping og restauranter, samt mulighet for bading og vannaktiviteter.

Tur- og fritidsaktiviteter
Av rekreasjonsområder i nærheten finnes blant annet Bygdøy. Bygdøylandet med flotte rekreasjonsområder som tur- og sykkelstier, samt flere strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. I tillegg byr Bygdøy på kulturtilbud som blant annet Norsk Folkemuseum og Frammuseet. Vakre Frognerparken som er kjent for skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerparken kan også tilby ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. I hyggelig gangavstand finnes også Slottsparken og Uranienborgparken.

Kollektivtilbud
Kort avstand til buss med linje 30, 31 og 20 samt trikk med linje 12.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert i 1915 for eiendommen. Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Offentlige planer:
Saksnummer 202552348: Frederik Stangs gate 39 - Bytte eksisterende prismast fra Shell til St1. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Det ble søkt om endring av logo i eksisterende prismast, fra Shell til St1. Eksisterende prismast beholdes og får ny logo med samme plassering og størrelse på masten som i dag. Iht nabovarsel skal skiltet på prismasten nå reduseres med 70 % og bli ca.  2m. lavere. Tiltakshaver ønsker nå å omprosjektere prismasten, til en mindre prismast som er spesialtilpasset til stasjonen på Frogner. Da tiltakshaver også ønsker å nabovarsle den omprosjekterte utgaven av prismasten, ber de derfor om utsatt frist til den 20. juni.

Saksnummer 202108843: Elisenbergløkken - Midlertidig forbud mot tiltak.

Eiendommen omfattes av midlertidig forbud mot tiltak. Midlertidig forbud mot tiltak i området ble vedtatt den 09.08.21, og utløper den 09.08.25. Plan- og bygningsetaten har foreslått å forlenge fristen med inntil seks måneder. Forbudet ble utløst av en søknad om tiltak i Frognerveien 50A. Plan- og bygningsetaten vurderte, med støtte fra Byantikvaren, at både denne eiendommen og området som helhet har høye kulturhistoriske verdier, og at gjeldende reguleringsplan ikke ivaretar disse verdiene i stor nok grad. Plan- og bygningsetaten mente derfor det var nødvendig med en ny reguleringsplan som sikrer bevaringsverdiene for hver enkelt eiendom, og for det helhetlige områdets kulturhistoriske kvaliteter. Med grunnlag i dette vedtaket varslet etaten i brev datert 28.09.2022 igangsetting av reguleringsarbeid for området. Forslag til reguleringsplan ble lagt ut til offentlig ettersyn den 11.11.24, med høringsfrist den 03.01.25. Etter dette ble alle innspill vurdert, og det ble gjort noen mindre endringer i planforslaget. Planforslaget ble oversendt fra Plan- og bygningsetaten til politisk behandling den 11.02.25.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/212/312/4:
20.11.1913 - Dokumentnr: 900728 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1914 - Dokumentnr: 902214 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1914 - Dokumentnr: 902215 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1985 - Dokumentnr: 35967 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 178/1768
EIENDOMMEN ER OPPDELT I  11 SEKSJONER

## 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.

## 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 egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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.

### 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 5. juni 2025

### Megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

### Megler 2

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

## Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

# Frederik Stangs gate 42

# Frederik Stangs gate 42

Nabolaget Frogner - vurdert av 401 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)**<br>812 elever, 47 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| **Ruseløkka skole (1-10 kl.)**<br>611 elever, 35 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)**<br>711 elever, 46 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>412 elever, 30 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>417 elever, 24 klasser | 5 min<br>2.7 km |
| **Oslo Handelsgymnasium**<br>816 elever, 33 klasser | 12 min<br>1 km |
| **Wang Toppidrett**<br>18 klasser | 13 min<br>1.1 km |

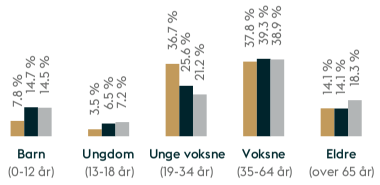
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Frogner kirke**<br>Linje 30, 31 | 2 min<br>0.2 km |
| **Elisenberg**<br>Linje 12 | 2 min<br>0.2 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 18 min<br>1.6 km |
| **Nationaltheatret**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 18 min<br>1.6 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>3.3 km |

## Barnehager

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

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 85/100

**Naboskapet**
Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Inkognito terrasse balløkke | 10 min |
| Trafotaket streetbasketanlegg | 11 min |
| SATS Solli plass | 9 min |
| SATS Yoga Majorstuen | 16 min |

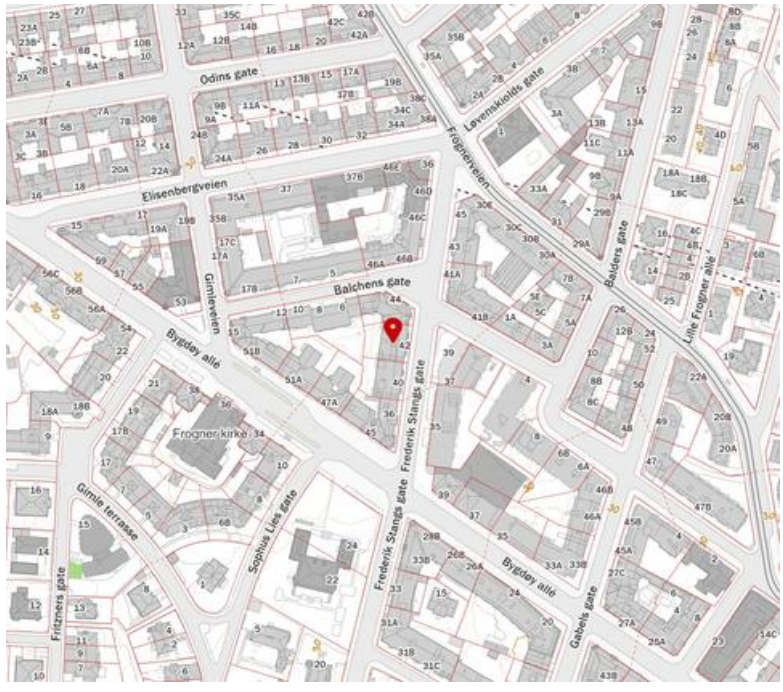
*«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»*

— 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Frederik Stangs gate 42 0264 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1914
BRA: 153 $m^2$
BRA-i: 144 $m^2$

### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 | 15 | 1 | 2 |

Supertakst
GNR: 212 BNR: 312 SNR: 4
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Frederik Stangs gate 42
0264 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32194

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar 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.



# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Etasjeskille og gulv på grunn

**Oppsummering**

Kjøkken: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 32 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)
Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 15 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)

Merknad: Det er ikke uvenlig med skjevheter i gamle bygg. Jeg vil si at dette er som normalt å regne.

Knirk enkelte steder.

Tilstandsgraden er vurdert etter NS 3600, og ifølge denne standarden vurderes alle totale høydeforskjeller eller avvik over 30 mm, samt lokale høydeforskjeller eller avvik over 20 mm, til tilstandsgrad 3 (TG-3).

**Anbefalte tiltak**

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting: Ut fra soverom

**Oppsummering**

Balkongen er tekket med sinkplater.

TG2: Det registreres manglende tetting/oppkant under balkondøren.

**Anbefalte tiltak**

Manglende oppkant eller tetting under balkongdør medfører økt risiko for vanninntrengning ved regnpåvirkning eller snøsmelting. Over tid kan dette føre til fuktskader i terskelområdet og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen ser ut til å ha fungert, men det gjøres oppmerksom på at dette ikke en anbefalt løsning.

### Balkong, terrasse, platting: Ut fra kjøkken.

**Oppsummering**

Rekkverkshøyden er målt til 93cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Merknad: Det er etablert en blomsterkasse som et kompenserende tiltak oppå rekkverket. Med denne montert er høyden 115 cm. (endrer ikke TG, da det ikke er en fast installasjon)

**Anbefalte tiltak**

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Balkongdør mot gaten er noe treg.

TG2: Enkelte karmer er værslitte.

TG2 er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Det foreligger risiko for punktering av glassene.

### Anbefalte tiltak

Noe overflatebehandlinger må påregnes.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Merknad: Entrédører mangler merking for brannklasse. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

### Oppsummering

TG2: Pipa er innkledd.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

### Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring på bereder anbefales etablert.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.



### Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

## Våtrom: 1

### Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (20:mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Vinduet er ikke spesielt tilpasset våtrom, dette øker risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

TG2: Dørblad har svellskader.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

### Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Dør og dørlister bør overflatebehandles med en egnet maling. Svellskader på dør må skjæres vekk/slipes vekk først.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Banemembran ført til klemring i sluk, utførelse ok.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjesikring i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

### Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Våtrom: Ved soverom

### Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (22mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

### Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell rehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Banemembran ført til klemring i sluk, utførelse ok.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

### Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

# Bygningsdeler med TG-IU

## Elektrisk

### Oppsummering

TGIU: Det er gjennomført en elkontroll datert 24.03.2025uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.



## Våtrom: 1

### Oppsummering av fukt

TGIU: Merknad: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig. Skapinnredning i veien.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**2.6.2025**

Rapportdato
**3.6.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Henriette Filippa Sollie Rud** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Gustav Martinsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

**Om bygningssakkyndig:**

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Frederik Stangs gate 42, 0264 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **212** Bruksnr: **312** Festenr:
Seksjonsnr: **4** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1914**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard:

2. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Panelovn.

TV-stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur . Panelovn.



Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn vinskap.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Bad 1: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, servantskap, veggmontert wc, stoppekran og rørfordelingsskap bereder.

Hall: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Peis. Sikringsskap og garderobeskap.

Kott 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kott 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 1: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Garderobeskap og utgang til balkong.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn. Garderobeskap.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2022 | Nytt kjøkken, samt noe elektriker arbeid på kjøkken og bad. | Ja |
| 2022 | Slipt og oljet parkettgulv i enkelte rom. | Ja |

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 144 | 144 | 0 | 0 | 8 |
| **Kjeller** | 9 | 0 | 9 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **153** | **144** | **9** | **0** | **8** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 144 | 143 | 1 | Entre, hall, 2 soverom, 2 bad, kjøkken, stue, tv stue. | 2 kott. |
| **Totalt m²** | **144** | **143** | **1** | | |

## Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting: Ut fra soverom

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Balkong på ca. 5 m² med adkomst fra soverom. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Balkong er etablert etter byggeår, ukjent år. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Ja |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Ja |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |
| Balkongen er tekket med sinkplater.<br><br>TG2: Det registreres manglende tetting/oppkant under balkondøren. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Manglende oppkant eller tetting under balkongdør medfører økt risiko for vanninntrengning ved regnpåvirkning eller snøsmelting. Over tid kan dette føre til fuktskader i terskelområdet og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen ser ut til å ha fungert, men det gjøres oppmerksom på at dette ikke en anbefalt løsning. | |

## 6.2 Balkong, terrasse, platting: Ut fra kjøkken.

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Balkong på ca. 3 m² med adkomst fra kjøkken. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-2**

Rekkverkshøyden er målt til 93cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Merknad: Det er etablert en blomsterkasse som et kompenserende tiltak oppå rekkverket. Med denne montert er høyden 115 cm. (endrer ikke TG, da det ikke er en fast installasjon)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

## 6.3 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer i trerammer med doble koblede glass fra byggeår. | |
| Entredør i malt utførelse. Dør mangler brannsertifisering. | |
| Entredør i malt utførelse mot baktrapp. Dør mangler brannsertifisering. | |
| Formpressede innerdører, ukjent årstall. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Kun innerdører er skiftet, resten er fra byggeår. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

**Oppsummering av vinduer og dører** **TG-2**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Balkongdør mot gaten er noe treg.

TG2: Enkelte karmer er værslitte.

TG2 er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Det foreligger risiko for punktering av glassene.



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Noe overflatebehandlinger må påregnes.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Merknad: Entrédører mangler merking for brannklasse. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Etasjeskille er et trebjelkelag. | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-3**

Kjøkken: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 32 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)
Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 15 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)

Merknad: Det er ikke uvenlig med skjevheter i gamle bygg. Jeg vil si at dette er som normalt å regne.

Knirk enkelte steder.

Tilstandsgraden er vurdert etter NS 3600, og ifølge denne standarden vurderes alle totale høydeforskjeller eller avvik over 30 mm, samt lokale høydeforskjeller eller avvik over 20 mm, til tilstandsgrad 3 (TG-3).

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **Ingen umiddelbar kostnad** |

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Peis |
| Peis i hall. | |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen** **TG-2**

TG2: Pipa er innkledd.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

## 6.6 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-1**

Det er integrert kjøl, oppvaskmaskin, vinskap, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte laminerte fronter, marmor og kompositt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

Avtrekk over stekesonen.

**Oppsummering av avtrekk** **TG-2**

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

## 6.7 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |



| | |
|---|---|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.94 m.

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.8 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2010.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

## 6.9 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2010.

| | |
|---|---|
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** — TG-1

Fordelerskap er etablert på bad.

Stoppekran er plassert i fprdelskap på bad

## 6.10 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Ja |

**Oppsummering av elektrisk** — TG-IU

TGIU: Det er gjennomført en elkontroll datert 24.03.2025uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

## 6.11 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Bad | |
| Fundament | |
| I tak | |
| Årstall | |
| 2010 | |
| Størrelse | |
| 110 | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |



| | |
|---|---|
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** — TG-2

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Lekkasjesikring på bereder anbefales etablert.

## 6.12 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Naturlig ventilering med avtrekk på våtrom.

**Oppsummering av ventilasjon** — TG-2

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

## 6.13 Våtrom: 1

**Overflate**

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. Malte flater på vegger. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Rommet er oppgradert i rundt 2010, opplyst i forrige prospekt. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

TG2: Høydeforskjell (20:mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Vinduet er ikke spesielt tilpasset våtrom, dette øker risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

TG2: Dørblad har svellskader.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

**Anbefalte tiltak overflater**

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Dør og dørlister bør overflatebehandles med en egnet maling. Svellskader på dør må skjæres vekk/slipes vekk først.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Banemembran ført til klemring i sluk, utførelse ok.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

### Sanitærutstyr



| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert dobbel servant, klosett og innfellbare dusjdører. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Ja |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det bør vurderes å etablere en lekkasjesikring i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |
| Naturlig avtrekk fra kanal i tak. | |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-IU**

TGIU: Merknad: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig. Skapinnredning i veien.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.14 Våtrom: Ved soverom

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. Noen malte flater på vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Rommet er oppgradert i 2010, opplyst i forrige prospekt. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

TG2: Høydeforskjell (22mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

**Anbefalte tiltak overflater**

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell rehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |



| | |
|---|---|
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Banemembran ført til klemring i sluk, utførelse ok.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert dobbel servantskap, klosett med innebygd sisterne, og fast dusjvegg. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Ja |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |
| Naturlig avtrekk fra kanal i tak. | |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
|---|---|

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

**Dokumentasjon**

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.15 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.17 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.18 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.19 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.20 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Rud, Henriette Filippa Sollie | 9578-5997-4-3386974 | 2025-06-03 15:17:20 |
| Martinsen, Gustav | 9578-5998-4-784940 | 2025-06-03 14:55:49 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. jun. 2025

Oppdragsnummer
8-0320/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Frederik Stangs gate 42, 0264 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Gustav Martinsen, Henriette Rud

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
11. januar 2021

**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: 1494032
Forsikret i: Protector Forsikring

## Utført arbeid

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

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

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

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elekta AS Arbeid ifm. nytt kjøkken, montering av nye lamper og stikkontakt på bad.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** 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?**
Nei

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

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

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

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

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



## Feil og mangler

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

**Beskriv:** På gjestebad er det ikke innstallert varmekabler under servantskap og toalett. Dette har ikke vært et problem da arealet i stor grad dekkes av innredning.

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

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

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

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

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

**Beskriv:** Noe skjevhet i gulv.

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Rapport utarbeidet i tilknytning til punkt 11, fra 2021

**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?** Salgsoppgave fra 2020, P-ROM målt til 144 kvm.

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Nabovarsel om endring av Shell-prismast på andre siden av gaten, der skiltet skal bli ca. 2m lavere, farger endres til beige/hvitt og skiltarealet reduseres med 70%.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Siste del av rehabilitering av heis er planlagt gjennomført i slutten av 2025 (totalkostand for sameiet er estimert til NOK 370 000 ink. mva.). Kostanden vil dekkes av oppspart kapital i sameiet og vil kunne medføre en mindre innbetaling fra seksjonene.

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 8-0320/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Martinsen, Gustav** | **2025-06-03** | **Rud, Henriette Filippa Sollie** | **2025-06-03** |

Identifikasjon

bankID Martinsen, Gustav

Identifikasjon

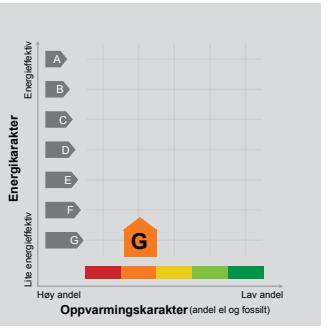
bankID Rud, Henriette Filippa Sollie

SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Frederik Stangs gate 42 |
| Postnummer | 0264 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 212 |
| Bruksnummer | 312 |
| Seksjonsnummer | 4 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80498969 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-129895 |
| Dato | 03.06.2025 |




**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.

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

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

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

**Målt energibruk 18 199 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 18 000 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 150 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Skifte til sparepærer 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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1914 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 144 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 5 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## 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/om-energiattesten/).*

*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.*

*Plikten til 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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 16: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: 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 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 dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

.

**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET FREDERIK STANGS GATE 42**
(org.nr. 976747453)

Vedtatt i årsmøte den 03.06. 2020
I medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**
Sameiets navn er Sameiet Frederik Stangs gate 42, gårdsnummer 212 og bruks–nummer 312 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 18. juni 1985. Sameiet består av 11 boligseksjoner.

**2. DISPOSISJONSRETT**

**2.1. Bebyggelsen og tomten**
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i sameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

**2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme sameie.

**2.3. Seksjonseierens disposisjonsrett**
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie til bofellesskap er ikke ønsket og utleie via Airbnb eller lignende begrenses til 60 dager.

Sameiets styre v/sameiets forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

**2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**
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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.



Siden sameiet ikke disponerer parkeringsplasser er det ikke anledning til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

**2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**
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.

**2.6. Dyrehold**
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

**3. FELLESKOSTNADER**
Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Forretningsfører skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hvert kvartal betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel til etterfølgende kvartal.

**4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER**
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**5. VEDLIKEHOLD**

**5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen

bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, takvinduer og ytterdører til seksjonen
j) innvendige flater på balkong eller lignende
k) innvendige vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasje skiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås og er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesrør, dette gjelder også for sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet, men omfatter ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr

Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.



**5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygning, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra sameierens balkong, terrasse og lignende.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ytterglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Det er kun styret som har rett til å opptre på sameiets vegne – i visse tilfelle må samtykke fra sameiermøtet innhentes.
Dette gjelder også dersom skade oppstår i en enkelt seksjon. Uten forhånds–godkjennelse fra styret vil utgifter ikke bli refundert. Dette innebærer at styret snarest må underrettes dersom det oppstår en skade som faller innunder sameiets ansvar.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstattes tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**5.3. Søknadsplikt ved fasadeendringer og bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører skal bare skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet og styrt av styret.
Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner.
Ved innvendige endringer som krever bygningsmyndighetenes og/eller brannvesenets godkjennelse, skal slik godkjenning dokumenteres for styret før arbeide kan igangsettes. Det må ikke foretas forandringer som kan være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjonen installasjonen tilhører.

**5.4. Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring**
Ved skader som skyldes seksjonseiers uaktsomhet eller manglende opp–følging av vedlikeholdsplikten, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.
Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. 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. Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 7. ÅRSMØTET

**7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel eller ulempe på andre seksjonseieres bekostning.
Årsmøtet fastsetter husordensregler for sameiet. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at gjentatte brudd på disse anses som vesentlig mislighold av sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

**7.2. Tidspunkt for ordinært årsmøte**
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.



**7.3. Ekstraordinært årsmøte**
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.

**7.4. Innkalling til årsmøte**
Styret v/forvalter innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) behandle revisjonsrapport
e) beslutte ansvarsfrihet for styret for det foregående år

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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.

**7.7. Hvem kan delta på årsmøtet**
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og eier 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.

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.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Hvis Styreleder ikke leder årsmøte behøver den valgte møtelederen ikke å være seksjonseier.

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 sendes til alle seksjonseierne og til Brønnøysund.

**7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

**7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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



**7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

**7.12. Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjons–retten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter

**7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**7.14. Protokoll fra årsmøtet**

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

**7.15. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

**8. STYRET**

**8.1. Styrets sammensetning**
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en styreleder. Styret skal ha en til tre andre medlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i et år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

**8.2. Valg av styret, vederlag**
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.
Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

**8.3. Styremøter**
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene når dette er nødvendig. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

**8.4. Styrets oppgaver**
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.

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet**
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.

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.

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



**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller av styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

**8.8 Taushetsplikt**
Medlemmer og varamedlemmer av plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

**9. FORRETNINGSFØRER**

**9.1. Forretningsfører**
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

**9.2. Inhabilitet**
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**10. REGNSKAP OG REVISJON**

**10.1. Regnskap**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

**10.2. Revisor**
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

**11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

- Sameiere skal ved inn- / utflyting eller transport av større gjenstander i oppgangen vise forsiktighet. Ved åpenbare skader knyttet til dette, forbeholder styret seg retten til å kreve skaden utbedret, alternativt økonomisk kompensasjon til sameiet.
- Alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. utvendig maling, radio- og TV-antenner, eller andre utvendige faste innretninger, skal godkjennes av styret.

  Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Ved innvendige endringer som krever bygningsmyndighetens og/eller brannvesenets godkjennelse, skal slik godkjennelse dokumenteres for styret før arbeidet igangsettes. Det må ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

  Ved brudd på sistnevnte bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

**HUSORDENSREGLER**
for

**Boligsameiet**
**Frederik Stangs gate 42**

Vedtatt på ordinært sameiermøte den 03. mars 1998
oppdatert etter ordinært sameiermøte den 19. mars 2007
Oppdater etter ordinært sameiermøte den 03.juni 2020

Norian Eiendomforvaltning
Rosenktrantz' gate 16-18
0160 OSLO Tlf:
22 91 14 97

**HUSORDENSREGLER**
for
**BOLIGSAMEIET Frederik Stangs gate 42**

- Sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leilighetene.

  En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag for et godt bomiljø.

  Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

  Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiet's vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

- Inngangsdører og dører til kjeller, loft, kjøkkeninngang og port til bakgård skal alltid være låst. Ukjente må ikke slippes inn.

- Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser, også av hensyn til andre leiligheter.

  Vinduer i trappeoppgang kan åpnes for lufting, men må ikke stå åpne for lengre tid. Den som åpnet vinduet, har også ansvar for lukking.

  Sameieren plikter selv å fjerne snø og is fra egen balkong, i motsatt fall blir innehaveren ansvarlig for skade som måtte oppstå.

- Det er ikke tillatt å holde dyr som er til ulempe for andre beboere. Lufting av hunden skal skje utenom forhaven. Lufting av husdyr i bakgården må skje under kontroll og evt. ekskrementer fjernes.

- Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

- Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene og fellesareal må ikke brukes slik at andre sjeneres.

  Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

  Banking og bruk av støyende redskaper er ikke tillatt etter kl. 21.00 og før kl. 08.00 samt på søndager og helligdager.

  Naboene skal varsles i god tid før støyende arbeider settes i gang. Vær oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboere i et stort omfang.

  Tørking av tøy på balkongene må skje uten sjenanse for naboene.

  Selskap og fest utover normalt skal meldes til berørte naboer.

  Grilling med kull på balkongene er ikke tillatt.

- Sameierne plikter å verne om trær, plener og andre fellesanlegg i forhaven og i bakgården.

- Klær som henger til tørk i vaskeriet skal ikke henge lenger enn nødvendig. Vaskeriet skal ikke være oppbevaringsplass for skittentøy.

- Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Dette gjelder spesielt baktrappen, som er rømningsvei i tilfelle brann.

  Sykler plasseres i stativet i gjennomgang til bakgården. Forøvrig skal fellesområder og gangene til bodene holdes fri for gjenstander.

  Søppel skal pakkes inn og kastes i søppelcontainer. Søppel som ikke kan kastes i søppelcontaineren skal kjøres bort og ikke settes ved siden av søppelcontaineren.

# Sameiet Fredrik Stangsgate 42
# 2024

Document ID: 4d471a3f-4003-4f85-be47-f599334f1be



## Årsregnskap for Sameiet Fredrik Stangsgate 42

Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Driftsinntekter | | 811 234 | 880 749 | 811 208 | 708 478 |
| Andre inntekter | | 48 336 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **1** | **859 570** | **880 749** | **811 208** | **708 478** |
| Lønn og personalkostnader | 2 | 28 525 | 28 525 | 28 525 | 28 525 |
| Vaktmestertjeneste | | 57 560 | 55 080 | 56 800 | 59 900 |
| Renhold | | 14 000 | 13 781 | 14 000 | 14 600 |
| Kabel-TV/Bredbånd | | 47 983 | 42 711 | 44 500 | 50 000 |
| Kommunale avgifter | | 107 489 | 180 884 | 208 800 | 127 700 |
| Strøm og nettleie | | 16 624 | 17 701 | 18 200 | 17 700 |
| Andre driftskostnader | 3 | 499 | 3 534 | 2 700 | 1 300 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 131 643 | 866 751 | 103 900 | 53 500 |
| Eksterne tjenester | 3 | 63 083 | 60 171 | 59 100 | 65 900 |
| Serviceavtaler | 3 | 89 716 | 50 442 | 52 100 | 90 700 |
| Forsikringer | | 91 215 | 83 970 | 88 900 | 99 400 |
| Andre kostnader | 3 | 9 471 | 20 827 | 17 500 | 15 100 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **657 809** | **1 424 378** | **695 025** | **624 325** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **201 761** | **-543 629** | **116 183** | **84 153** |
| **DRIFTSRESULTAT:** | | **201 761** | **-543 629** | **116 183** | **84 153** |
| Finansinntekter | | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM NETTO FINANSPOSTER** | | **1** | **0** | **0** | **0** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **201 763** | **-543 629** | **116 183** | **84 153** |
| **Resultat** | | **201 763** | **-543 629** | **116 183** | **84 153** |
| **Overført til udekket tap** | | **0** | **-543 629** | **0** | **0** |
| **Overført annen egenkapital** | | **201 763** | **0** | **0** | **0** |
| **SUM DISPONERT** | | **201 763** | **-543 629** | **0** | **0** |

Document ID: 4d471a3f-4003-4f85-be47-f599334f1be

# Balanse

## Sameiet Fredrik Stangsgate 42

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Kundefordringer | | 9 778 | 6 141 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 57 929 | 92 540 |
| **Sum fordringer** | | **67 707** | **98 681** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 98 359 | 10 712 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **166 065** | **109 393** |
| **SUM EIENDELER** | | **166 065** | **109 393** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| Annen opptjent egenkapital | 5 | 115 964 | -85 799 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **115 964** | **-85 799** |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **115 964** | **-85 799** |
| Leverandørgjeld | | 16 661 | 178 558 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 16 025 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 17 416 | 16 634 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **50 102** | **195 192** |
| **SUM GJELD** | | **50 102** | **195 192** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **166 065** | **109 393** |

OSLO, /
Sameiet Fredrik Stangsgate 42

Erik Sandsdalen
Styreleder

Gøsta Stefan Hansson
Styremedlem

Gustav Martinsen
Styremedlem



Document ID: 4d471a3f-4003-4f85-be47-f5993341f1be

## Noter til årsregnskapet

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.**
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

**Varige driftsmidler**
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

**Fordringer**
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Inntekter**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**Lønn**
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 4d471a3f-4003-4f85-be47-f5993341f1be

**Note 1 Driftsinntekter**

Driftsinntekter

| | 2024 |
|---|---|
| Fakturerte felleskostnader | 681 236 |
| Fakturert ekstrainnbetalinger | 129 998 |
| Kreditnota fra Kone AS og Hgn Elektro AS for 2023-faktura | 48 336 |
| **Sum driftsinntekter** | **859 570** |

**Note 2 Lønnskostnader**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 25 000 | 28 525 |
| Arbeidsgiveravgift | 3 525 | 0 |
| **Sum lønnskostnader** | **28 525** | **28 525** |

**Note 3 Driftskostnader**

Andre driftskostnader

| | 2024 |
|---|---|
| Andre driftskostnader eiendom | 499 |
| **Sum andre driftskostnader** | **499** |

Reparasjon og vedlikehold

| | 2024 |
|---|---|
| Rep. og vedlikehold bygning - Vinylbelegg, bytte av høyttaler | 57 150 |
| Brannvarsling og skallsikring annet | 29 204 |
| Rep. og vedlikehold utearealer | 18 708 |
| Heis andre kostnader | 26 581 |
| **Sum reparasjon og vedlikehold** | **131 643** |

Eksterne tjenester

| | 2024 |
|---|---|
| Honorar for revisjon | 13 045 |
| Andre konsulenthonorarer | 2 932 |
| Forretningsførsel og regnskap | 40 855 |
| Ligningsoppgaver | 3 188 |
| Annen fremmed tjeneste | 3 063 |
| **Sum eksterne tjenester** | **63 083** |

Serviceavtaler

| | 2024 |
|---|---|
| Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler | 22 743 |
| Brannvarsling og skallsikring serviceavtale | 45 087 |
| Heis serviceavtale | 21 886 |
| **Sum serviceavtaler** | **89 716** |

Andre kostnader

| | 2024 |
|---|---|
| Lisens og systemkostnader | 5 000 |
| Kontingent | 1 952 |
| Bank- og kortgebyrer | 2 519 |
| **Sum andre kostnader** | **9 471** |

**Note 4 Drift- og bundne midler**

| | 2024 |
|---|---|
| Driftskonto | 85 857 |
| Skattetrekkskonto | 12 502 |
| **Saldo per 31.12.** | **98 359** |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekks midler med kr. 12 502, -
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 12 500,-

**Note 5 Egenkapital**

| | Annen EK |
|---|---|
| Saldo 01.01. | -85 799 |
| Årsresultat | 201 763 |
| **Saldo 31.12** | **115 964** |

Document ID: 4d471a3f-4003-4f65-be47-f5993341f1be
Document ID: 4d471a3f-4003-4f65-be47-f5993341f1be

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

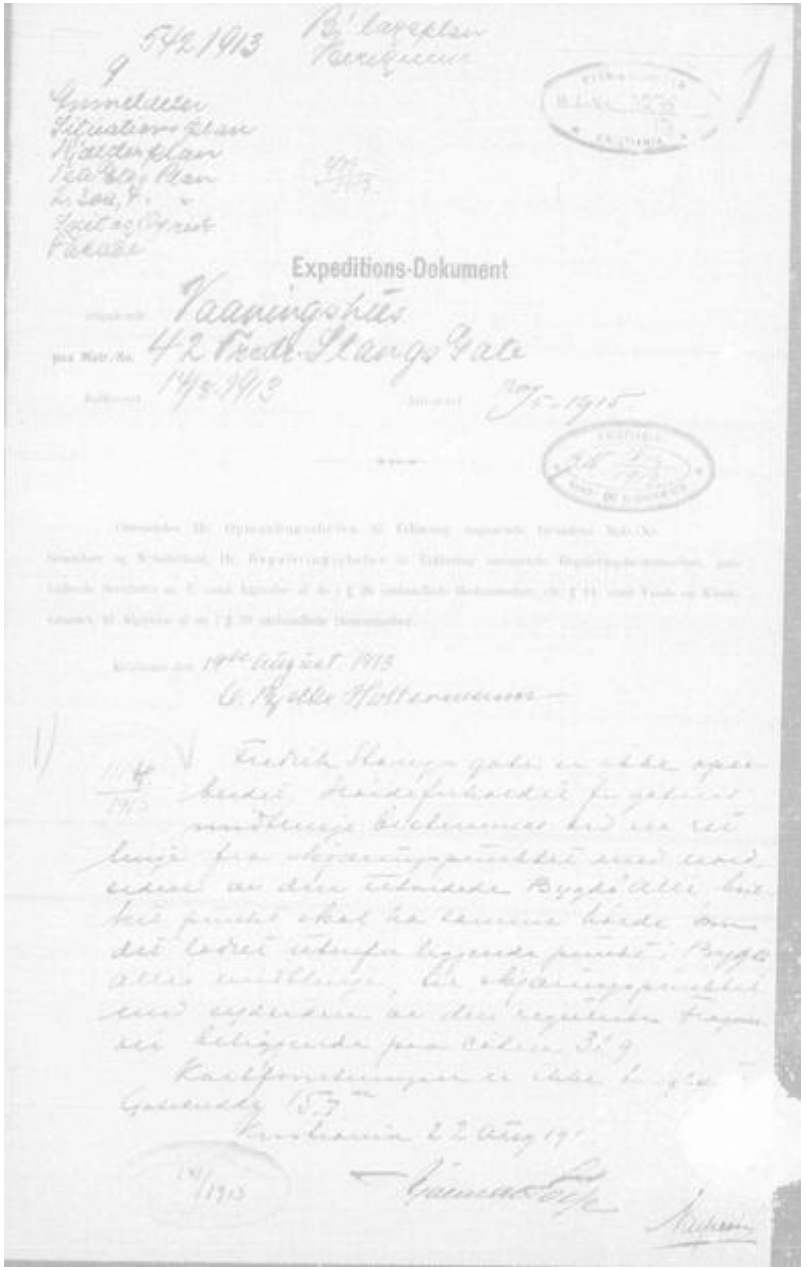
Document ID: 4d471a3f-4003-4f85-be47-f5993341f1be

2025-04-10 20:18:57 UTC+00:00
**Erik Sandsdalen**
bankID
NO BankID - d80a1e8d-c779-446a-91c1-edd7d5a4d992

2025-04-14 12:27:05 UTC+00:00
**Gustav Martinsen**
bankID
NO BankID - 28e69ae9-feea-4af3-ad6e-16c1c21c71c1

2025-04-23 08:34:34 UTC+00:00
**Gøsta Stefan Hansson**
bankID
NO BankID - f376da71-e249-4fe4-ab8c-0389787adede

Document ID: 4d471a3f-4003-4f85-be47-f5993341f1be



542/1913 B. Lagerplan Terrasseveien

Gjennemsnit
Situationsplan
Vandledning
Facade
Snit og Grundr
Facade

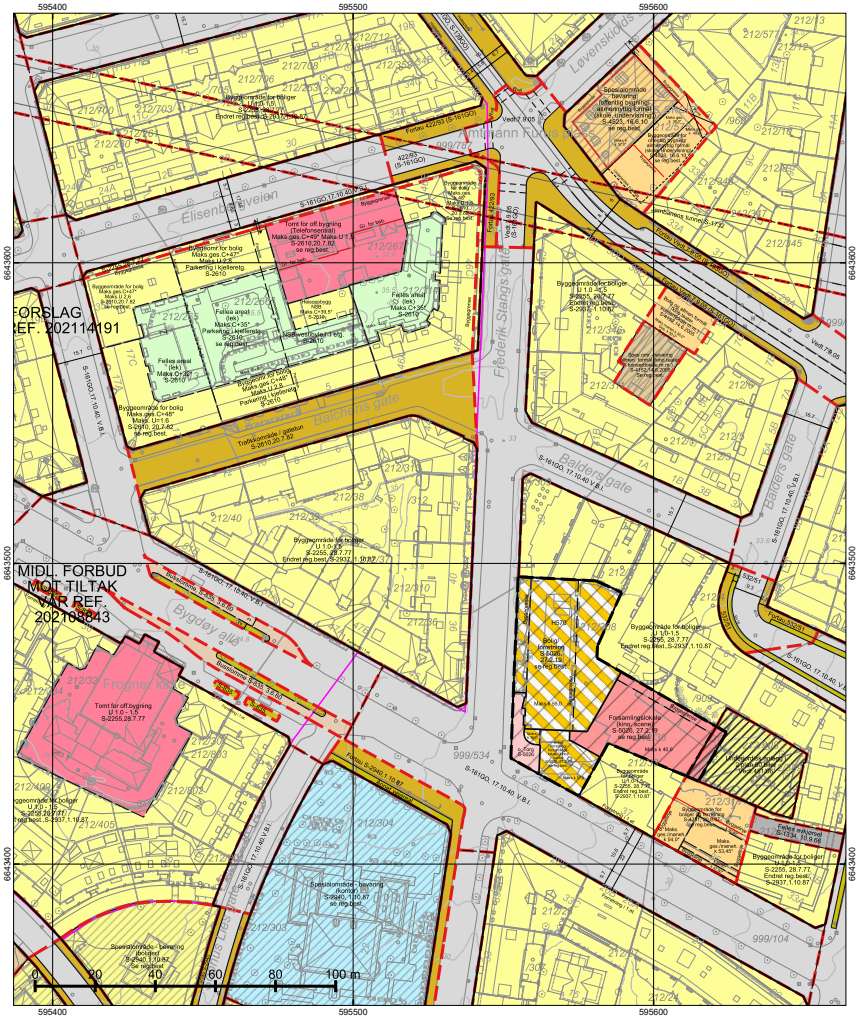
Expeditions-Dokument

Vaaningshus
paa Matr.No. 42 Fredr. Stangs Gate
14/8-1913 30/5-1915

Kristiania 19de August 1913
C. Bjelke Hoffensenius

Fredrik Stangs gate er ikke opført
med fortsatt nummerering hvis en ret
linje fra skjæringspunktet med vedk.
akse av den tilstøtende Byggeallé hvis
punkt ikke er nærmere hverke om
det ved ikke fjerde byggede punkt i Bygge
allés midtlinje. Er skjæringspunktet
med nærmeste av den regulerte fram
ved tilbygning paa Gnr. 319
Kartforretningen er ikke b. gjort
Gebyr 15,-
Kristiania 22 Aug 19

14/1913




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 143875/ 86513253
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: FREDERIK STANGS GATE 42
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/312

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 164 - Televerk m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1165 - Forsamlingslokale
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

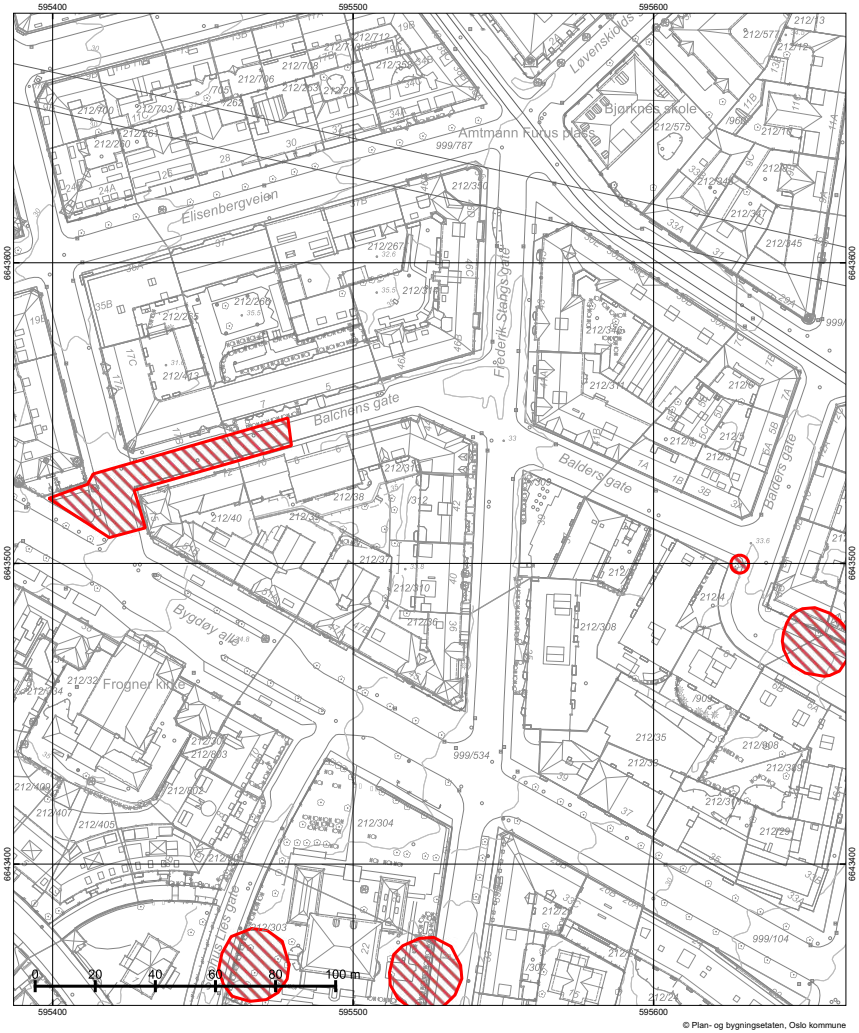
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 143875/ 86513253
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: FREDERIK STANGS GATE 42
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/312

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143875/86513253
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

# S-2255

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

Gjeldende del av bestemmelsen er opphevet av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).
Gjeldende del av bestemmelsen er opphevet av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197701394
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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

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

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

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

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

**Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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/majorstuen**

**23332800**

storebrand

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***

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 kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 angrerett** 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.

Oppdragsnummer: 8-0320/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Frederik Stangs gate 42 0264 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 212, bnr 312, snr 4 (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

NORDVIK

nordvikbolig.no