NORDVIK

Frederik Stangs gate 35

1 soverom | 39 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Frederik Stangs gate 35

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og attraktiv 2-roms med vestvendt balkong. Felles, solrik takterrasse. Heis. Varmtvann inkl. P.leie. Ingen dok.avg

Prisantydning	**5 200 000,-**
Omkostninger	**20 424,-**
Totalpris	**5 220 424,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 313,-**
BRA-i	**39 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1940**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Innbydende og lys 2-roms med solrik, vestvendt balkong på attraktive Frogner. God og arealeffektiv planløsning med romslig stue med plass til sofa og spisebord samt store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer, pent bad og soverom med plass til dobbeltseng. Godt med oppbevaringsplass.

Legg merke til:

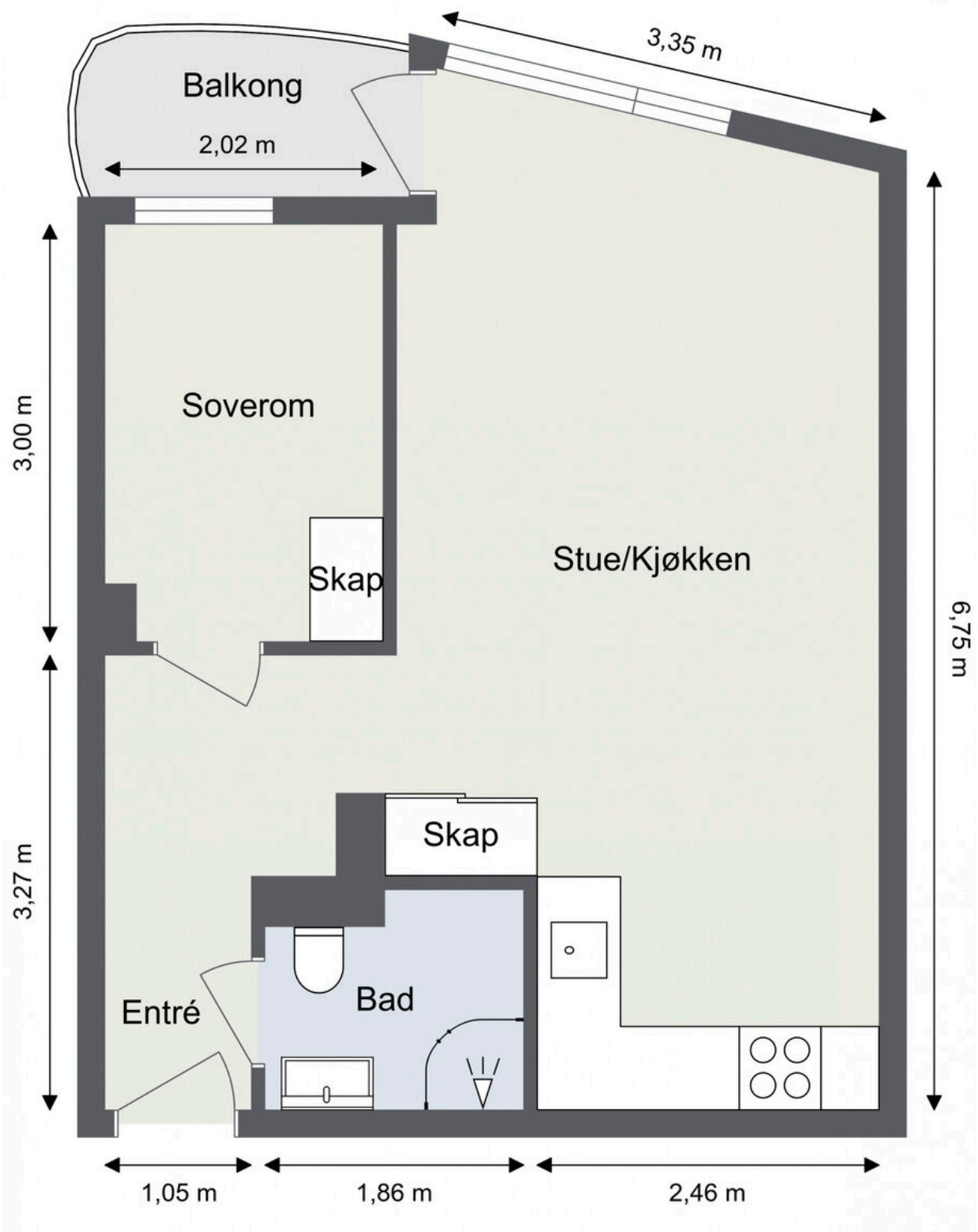
- God standard
- Varmtvann inkl.
- Vestvendt balkong og gode solforhold
- God takhøyde (2,61m i stue)
- Solrik, felles takterrasse med WC og flott utsikt
- God lagringsplass + kjellerbod
- P.leie etter venteliste
- Opplegg for vaskemaskin
- Fellesvaskeri
- Lave omkostninger, ingen dok.avgift eller forkjøpsrett

Et veletablert og populært område på Frogner med umiddelbar nærhet til shopping, parker, kollektivtransport, m.m

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

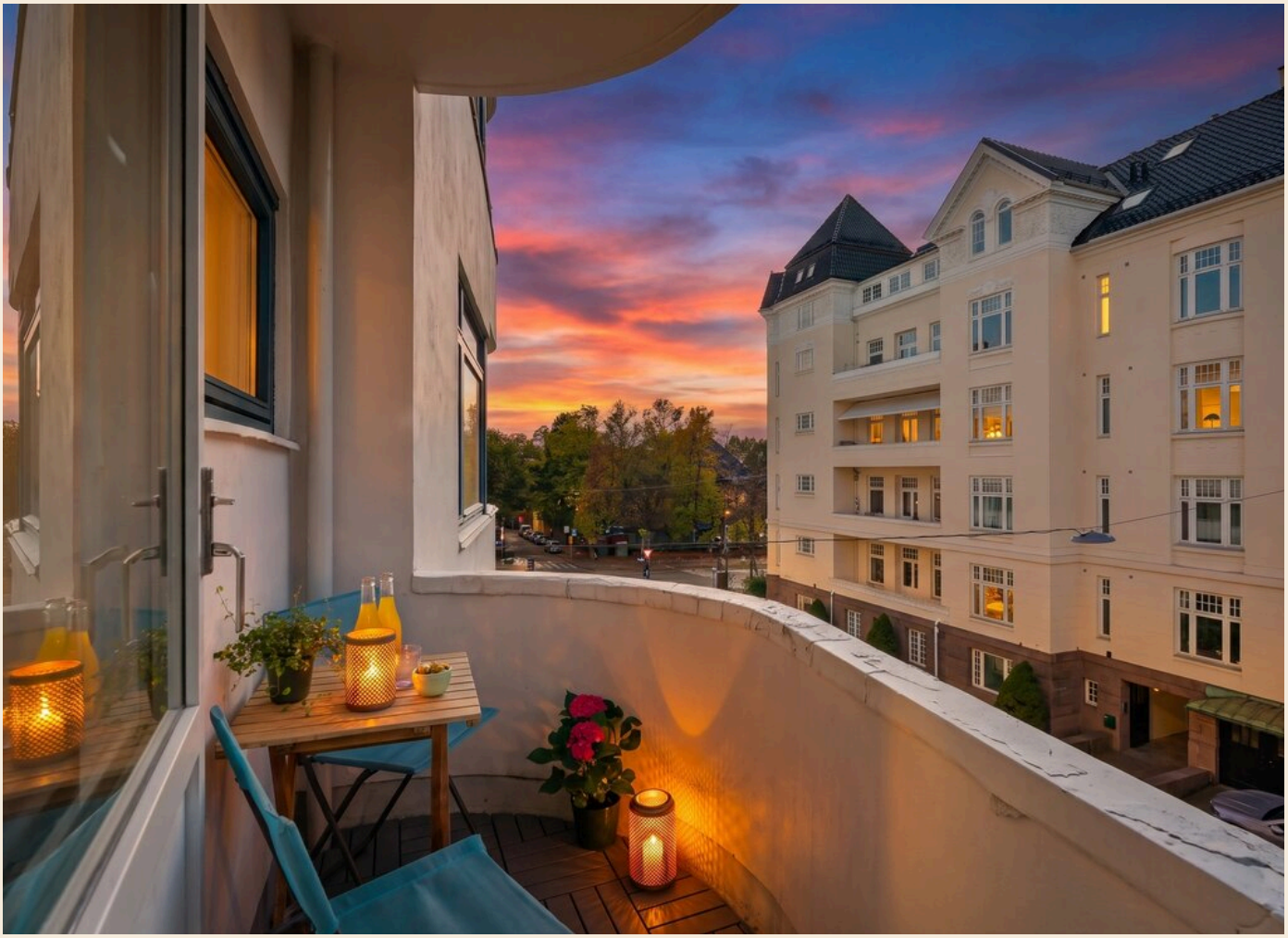
Tyder
























FLY
FLY


FLY
FLY




























Sone
30

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0280/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Line Lafton

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
10 424,- (Eierskifte-/transportgebyr for aksjer)
10 000,- (Flyttegebyr)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
20 424,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
29 924,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 220 424,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 229 924,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 42 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Entré, bad, soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 3 kvm.

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

Standard:
Leilighet med normal standard.

Bad:
Dokumentasjon våtrom:
Det er ikke fremvist dokumentasjon på badet, og det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.
Vurdering: Badet har ikke dokumentert utførelse, og det er derfor gitt TG 2.

Konsekvens: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bad - Gulv:
Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Nyere støpejernsluk i gulvkonstruksjon. Hjelpesluk i plast montert i dusjsonen.
Vurdering: Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Det er sprekker i fliser ved hjelpesluket. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak: Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging.
Membran: Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens: Fliser: Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet.
Membran: Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader

Bad - Vegger:
Flislagte veggoverflater.
Vurdering: Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Det er sprekker i fliser ved hjelpesluket. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak: Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging.
Membran: Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens: Fliser: Det er ikke behov for utbedring basert på de undersøkelser som ble gjort under befaringen. Det bør likevel påregnes at forholdet kan utvikle seg videre, slik at det kan ble behov for utbedring i løpet av de neste årene.
Membran: Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Bad - Himlingsoverflate:
Sparklet og malte plater. TG 1.

Bad - Sanitærutstyr:
Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2.
Årsak: Årsaken er feil utførelse under bygging av badet.
Konsekvens: Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

Bad - Fast inventar:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.
TG 1.

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

Elektriske anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilsautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler montert i bad.
Elektrisk oppvarming for øvrig.
Vurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Brannvarsling:
Leiligheten var utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere under befaringstidspunktet.

Vann- og avløpsrør:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerstokker for rør i rør anlegget er montert i himling i bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Vurdering: Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
TG 1.

Ventilasjon:

Oppdriftsventilasjon med ventil i badet. Kullfilterventilator montert i kjøkkenet.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Årsak: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken. Tremmer i tre på betongdekke. Rekkverk er målt til ca. 82 cm.
Vurdering: Det er registrert malingsavflassing av rekkverk og dekke. TG2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.
Årsak: Årsaken er normal aldring og slitasje fra vær.
Konsekvens: Konsekvens er videre slitasje av overflater og fare for fuktighet vil kunne trenge inn i konstruksjonen.
Areal: 2,5 kvm

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1998.
Vurdering: Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak: Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens: Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand. TG 1.

Balkongdør med tolags isolerglass, uten datostempling, men samme utførelse som vinduer. TG 2.
Vurdering: Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak: Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens: Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Vurdering: Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til TG 1. Norema fra 2014.

Hvitevarer kjøkken:
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue/kjøkken og entré.
Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 25 mm mellom rom, mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater:
Trestavs parkett.
Vurdering: Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG 1.

Veggoverflater:
Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Vurdering: Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG 1.

Himlingsoverflater:
Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde målt under befaringen: 2.61 meter i stue/kjøkken. TG 1.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.
Vurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG 1.

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe i stue/kjøkken. Garderobeskap i soverommet. TG 1.

Andre forhold uten tilstandsvurdering:

Lyd- og støyforhold:
Boligen er oppført i perioden 1940, og bygninger fra denne tiden har ofte svært mye dårligere lydisolasjon enn nyere boliger. Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle

støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Lovlighet:
Kjøkkenet er flyttet ut i stue og det er etablert et soverom i tidligere kjøkken.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Radon:
Det er ikke utført radonmåling i følge eier. Leiligheten ligger i byggets 4.etasje.
Vurdering: Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon. Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Andre forhold:
Eier opplyser om at det oppdaget noen få sølvkre i stue og soverom, satt ut limfeller. Pelias bekreftet at det var sølvkre. Ikke sett noen siden 2025.
Vurdering: Det anbefales ytterligere undersøkelse av forholdet av en fagekspert. TG 2.

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

Parkering
Selskapet har 11 biloppstillingsplasser på gårdsplassen som leies ut etter ansiennitet, fortrinnsvis til aksjonærer som selv bor i gården.

Det er ingen ledig p.t. Det er per 12.10.26 ni på venteliste. Pris er p.t. kr. 1 700,- pr md.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

2014:
Montering av ny baderomsinnredning, servant og speilskap i bad.

2015:
Montering av nytt Norema kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014 egeninnsats: Byttet baderomsinnredning med vask, skap og speilskap i 2014. Iht. tidligere salgsoppgave: totaloppussing av bad i 2008. Utført av Krogstad Baczewski As.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Iht. tidligere salgsoppgave: Nytt røropplegg i 2007. Utført av Krogstad Baczewski As.

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: Lagt opp ny kurs til komfyr, spotter under overskap, og stikkontakter på ved bytte av kjøkken i 2015. Utført av Lysteknikk El.Entr. AS. Montert dimming i tak på bad, og egen lysbryter for speilskap. Utført av
Elektriker Gruppen AS i 2020. Iht.tidligere salgsoppgave: nytt El-anlegg i 2007, utført av Anderson Elektro As.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Tilsynsbesøk av Hafslund i 2016.

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.
Ja
Beskriv: Oppdaget noen få sølvkre i stue og soverom, satt ut limfeller. Pelias bekreftet at det var sølvkre. Ikke sett noen siden 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tyder tilstandsrapport 2026 ifb. med dette salget.

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? Tyder tilstandsrapport 2026 ifb. med dette salget.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

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

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
2- roms aksjeleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Bygningen er oppført i 1940, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong/murkonstruksjon, pusset og malte fasader.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

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

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin og komfyr medfølger. Vaskemaskin kan følge med etter avtale.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Adgang til utleie
Fremleie av leilighet eller lokale krever forhåndssamtykke fra styret. Utleier skal sørge for at leietaker gjøres kjent med eiendommens husordensregler.

I følge vedtekter og husordensregler.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selgers strømforbruk:
Årlig strømforbruk: ca. 3500 kWh
Strømkostnad 2025 ca. kr. 7000 kr (inkl. nettleie)

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 313,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kommunale avgifter, felles forsikring av bygning, trappevask, brøyting fellesarealer, vaktmestertjenester, internett/kabel-TV, forretningsførsel, betjening andel fellesgjeld (renter og avdrag), m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse

av salgsoppgaven.

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

Fellesutgifter kr. 3 313,- per mnd.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Dersom det påløper eiendomsskatt i fremtiden for denne boligen innkreves dette vanligvis separat i de måneder de forfaller. Dette er ikke en del av de månedlige felleskostnader, men ilegges de eiendommene som særskilt berøres av eiendomsskatt.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 363 979,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 455 914,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Fellesavtale med Telia. Kabel-TV er inkludert i felleskostnader.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Frederik Stangs gate 35 AS er et uansvarlig selskap med formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom Frederik Stangs gate 35, gnr. 212 bnr. 308 i Oslo. Det er en kombinert eiendom med 87 leiligheter og 2 næringslokaler.

Aksjekapitalen er kr 100 000 fordelt på 1 000 aksjer á kr 100 fullt innbetalt og lydende på navn.

Til hver aksjeportefølje er knyttet bruksrett til en leilighet eller et næringslokale i selskapets eiendom. En aksjeportefølje kan bare overdras samlet og bare sammen med den tilknyttede bruksrett. De øvrige aksjonærer har ikke fortrinnsrett til å erverve aksjer som skifter eier. Erverv av aksjer krever selskapets godkjennelse.

Selskapet behandles ligningsmessig som et vanlig aksjeselskap, ikke som et boligaksjeselskap. Selskapets formue og gjeld fordeles derfor ikke på aksjonærene. Pr 01.01.2025 er ligningsverdi pr aksje kr. 314.596,90 (skatteoppgjøret 2024). Aksjelagets gjeld betales ned via felleskostnadene til hver enkelt leilighet. Sådan faller ikke andel fellesgjeld på aksjeleiligheten men på selve selskapet.

Fasiliteter:
- Heis.
- Felles takterrasse.
- Det er fellesvaskeri i bygget.
- Parkeringsleie etter venteliste.
- Vaktmester- og renholdstjeneste.

- Takterrassen er fellesareal for gårdens beboere.

Utdrag fra saker på generalforsamlingen mai 2026:
- Utarbeide en vedlikeholdsplan for fasade og rørfornying. Innhente tilbud, opprette budsjetter for gjennomføring og forslag til finansiering. Dette skal legges fram for en ekstraordinær generalforsamling, som skal avholdes senest ved utgangen av 2026.
Bakgrunn rørfornying:
Hovedavløpsledningene har nådd sin forventede levetid. De kan gå i oppløsning. Reparasjon og utskifting kan bli omfattende og kostbart. Derfor bør vi være i forkant. Det har blitt gjort inspeksjon som peker på at tiltak bør iverksettes. Styret pålegges å få foretatt en grundigere undersøkelse og på grunnlag av den eventuelt iverksette nødvendige tiltak (rørfornying). Dette innenfor en ramme på 7 mill kr. (Iflg tilbud vedlagt i innkalling gf). Det finansieres ved låneopptak og kostnaden dekkes ved økte felleskostnader. (Et estimat viser at det vil utgjøre 400-500 kr / måned / bruksenhet. +ca 10%). Her bør nevnes at felleskostnadene i gården i dag er forholdsvis lave.
Fasade har noen sprekker og det flasser av noe maling. Tilbud innhentes og er behandlet under ett med rørfornying.
- Status bomberom. Det er opprettet dialog med Sivilforsvaret om krav til tilfluktsrom. Saken blir behandlet videre i styret.
- Valg av ny styreleder og styremedlemmer.

Utført arbeid i gården den siste tiden:
2014
- Ferdigstillelse av nytt låssystem
- Fjerning av oljetank
- Ny belysning i oppgangene
2015:
- Branndører
- Ny port til gårdsplassen
- Kameraovervåkning
2017:
- Oppgradering av bakgården, utvidelse av parkeringsplasser, asfaltering, ny sykkelbod og nye søppelskap
- Nytt porttelefonanlegg innstallert
2018:
- Nytt berederanlegg (varmtvann) ble innstallert
- Gammelt fyringsanlegg ble sanert
2020:
- Oppgraderinger av fellesområder og inngangsparti
2021:
- Skrifte av den elektriske hovedtavlen
2022:
- Oppgradering av fellesområdene i kjelleren
2023:
- Utført løpende og nødvendig vedlikehold av eiendommen.

Årets generalforsamling ble avholdt 6. mai 2026.

Styreleder informerer:
Styret vil anbefale å øke felleskostnadene for å ta høyde for rørfornying (avløpsrør) og fasaderehabilitering. Det er ikke besluttet hvor mye vi vil foreslå, men man bør ta høyde for en økning på ca. kr. 500,- pr mnd.

Forretningsfører
Byggforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapet har lån i DNB:

Annuitetslån.
Restsaldo kr. 7 770 812,- per 30.09.26
Gjenstående løpetid er ca. 14 år.
Forventet innfrielse er februar 2040, ihht gjeldende nedbetalingsplan.
Gjeldende nominell rente 6,10%

Selskapet behandles ligningsmessig som et vanlig aksjeselskap, ikke som et boligaksjeselskap. Selskapets formue og gjeld fordeles derfor ikke på aksjonærene. Pr 01.01.2026 er ligningsverdi pr aksje kr. 310 440, 73 (skatteoppgjøret 2025). Aksjelagets gjeld betales ned via felleskostnadene til hver enkelt leilighet. Sådan faller ikke andel fellesgjeld på aksjeleiligheten men på selve selskapet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste et overskudd på kr 519 946,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 361 900,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Aksjonærene plikter selv å vedlikeholde sine leiligheter/-lokaler.
Ved vedlikehold og ombygging av leiligheter skal alt arbeid utføres av kvalifiserte og autoriserte fagfolk, og alt arbeid skal utføres i henhold til Norsk Standard.
Styret og andre beboere skal forhåndsvarsles senest 7 dager før omfattende oppussingsarbeider tar til. Estimert varighet for oppussingsarbeider skal oppgis.
Bygningsmateriell og bygningsavfall skal ikke oppbevares på gårdens fellesområder, hverken utendørs

eller innendørs.

Selskapet har sikkerhet i aksjene for aksjonærenes forpliktelser overfor selskapet.

Det ble på generalforsamlingen i april 2019 vedtatt at selskapet skal innkreve et innflyttingsgebyr ved eierskifter, stort kr 10.000, - ref vedtektenes $9.

I følge vedtekter § 9.

Se husordensregler og vedtekter for informasjon rundt vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men må søkes godkjennelse fra styret. Når husdyr skal luftes må det følges helt ut av gården. Ekskrementer skal i sin helhet fjernes. Husdyr som forstyrrer naboene kan etter advarsel bli pålagt å fjernes. Beboere som holder husdyr er ansvarlig for den skade husdyret forårsaker - både overfor gården og overfor andre beboerne. I følge husordensregler pkt. 14.

Aksjeselskapets forsikring
Fremtind forsikring
Polisenr. 14415774

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 312 kvm (Eiertomt)
Eiet, felles tomt. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
Adkomst fra Frederik Stangs gate 35. Det blir skiltet med Nordvik visningsskilt på visningsdato.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

Området byr på et variert kultur- og aktivitetstilbud. Like i nærheten ligger Vestkanttorget, kjent for sitt populære brukt- og antikkmarked på lørdager. Her kan du rusle mellom boder og gjøre spennende funn i hyggelige omgivelser.

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

Leiligheten har svært gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til både buss og trikk. Trikk 12 går gjennom Frognerveien, mens trikk 12 og 15 kan benyttes fra Solli plass. I nærområdet finner du også busslinjene 20, 21, 30 og 31, som gir gode forbindelser til sentrum og øvrige deler av Oslo.

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

Bebyggelse
Området består av primær ambassadeboliger og bygårdsbebyggelse, butikker og noe næring.

Skoler og barnehager
Barnehager i nærheten er blant annet Skillebekk barnehage, Betha Thorsens Kanvas-barnehage, Frogner International Pre-School, Den franske barnehagen i Oslo, Solrosen steinerbarnehage og Nordraaks gate barnehage.

Eiendommen sokner til Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 18.10.47. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vann og avløp i selskapet (utskiftning av røropplegg gjennom brannceller fra kjeller til 6. etg) datert 05.08.2008.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger sluttnotat for takterrasse (henlagt uten ferdigattest), datert 28.01.2013.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Leiligheten er omgjort fra 1-roms til 2-roms. Kjøkkenet er flyttet ut i stue og det er etablert et soverom i tidligere kjøkken.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegning, kontakt megler ved spørsmål.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning.
Reguleringsbestemmelser:
S-5026: Detaljregulering for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35. Vedtaksdato: 27.02.2019.
KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.
Kommuneplanen følger ikke vedlagt men kan fås tilsendt av megler ved henvendelse.

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

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Offentlige planer:
Utdrag fra pågående byggesaker:

Frederik Stangs gate 35. Saken gjelder åpning i bærevegg - H0509. Tillatelse gitt september 2025. Saksnummer 202554689.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202554689

Frederik Stangs gate 37. Saken gjelder etterisolering av yttervegger og erstatning av balkonger. Tillatelse gitt november 2025. Saksnummer 202505931.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505931

Bygdøy allé 45. Saken gjelder bruksendring og etablering av boenhet i 1. etasje. Igangsettingstillatelse gitt 05.10.2026. Saksnummer 202522222.
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522222

Frederik Stangs gate 41 A. Saken gjelder gjenoppbygging av etasjeskille etter brann. Saken er til behandling. Saksnummer 202609093. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202609093

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering på Elisenbergløkken. Saksnr 202114191
Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. I gjeldende kommuneplan 2015 er de 14 kvartalene med 115 eiendommer vist som område med nasjonale kulturminneinteresser, og dette er videreført i forslag til ny kommuneplan. Planforslaget tar sikte på å sikre kulturmiljøet. Eksisterende tillatt bruk videreføres, både for bolig og for forretning og tjenesteytende virksomheter på gateplan. Den tidligere telefonsentralen i Elisenbergveien 37 B foreslås omregulert til bolig og kontor. Forslaget er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten i samarbeid med Byantikvaren. Det ble i 2021 nedlagt midlertidig forbud mot tiltak (bygge- og deleforbud) i området (saksinnsyn 202108843) med sikte på å utarbeide ny reguleringsplan. Når planforslaget er klart, vil det bli lagt ut til offentlig ettersyn før det

bearbeides videre og oversendes byrådet for politisk behandling. Planen ble sendt til offentlig ettersyn 11.02.2025 og detaljplanen ble godkjent av Bystyret april 2026.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506832

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/308:
11.12.1939 - Dokumentnr: 306828 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

03.01.1940 - Dokumentnr: 300024 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

17.10.1940 - Dokumentnr: 303153 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.07.1939 - Dokumentnr: 303976 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:4

Legalpant
Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

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

Frederik Stangs gate 35 er en funksjonalistisk bygård i et helhetlig funksjonalistisk kvartal mellom Bygdøy Allé, Frederik Stangs gate, Balders gate, Vestheimgata og Gabels gate. Bygningen er tegnet av arkitektene Ree og Buch og ble oppført i 1940.
Bygning:
Vernestatus: Vernet etter PBL
KulturminneID:172162-1
Utomhusområde: Forplass til Gimle kino, forhage og bakgårdsarealet er regulert som hensynssone.

https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.91874211912948,10.706884860992432,59.916362450280545,10.711718201637268&zoom=18&id=172162

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte. kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-
Tilrettelegging. kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto - Faktureres direkte til selger. kr. 4 500,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 708,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 539,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til selger. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 547,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. oktober 2026

Ansvarlig megler
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

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

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

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

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

Frederik Stangs gate 35

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	20 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 0.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km

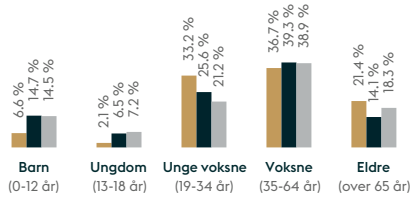
Offentlig transport

Frogner kirke Linje 30, 31	2 min 0.1 km
Elisenberg Linje 12	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.6 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn	5 min 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
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 82/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Inkognito terrasse balløkke	10 min
Trafotaket streetbasketanlegg	10 min
SATS Solli plass	8 min
Friskis & Svettis Oslo	16 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Frederik stangs gate 35, 0264 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 13. juli 2026
Utskriftsdato:	Fredag 24. juli 2026
Referanse:	13895

Rapporten

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

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

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

Tyder

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

Stian Hedels

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Badet har ikke dokumentert utførelse, og det er derfor gitt TG 2.	Side 10
Gulv i våtrom Våtrom	Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Det er sprekker i fliser ved hjelpesluket. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntet...	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom	Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Det er sprekker i fliser ved hjelpesluket. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vannt...	Side 12
Sanitærutstyr bad Våtrom	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.	Side 12
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er sat...	Side 15
Terrasser/balkonger	Det er registrert malingsavflassing av rekkverk og dekke. TG2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskri...	Side 16
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Andre forhold	Det anbefales ytterligere undersøkelse av forholdet av en fagekspert.	Side 21

Oppgraderinger

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

Årstall	Oppgradering
2014	Montering av ny baderomsinnredning, servant og speilskap i bad
2015	Montering av nytt Norema kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer

Konklusjon

Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1940, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Line Lafton å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		3			
4. etasje	39			3	
Sum	**39**	**3**	**0**	**3**	**0**
Sum BRA	**42**				

Romfordeling

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

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Line Lafton
Takstmenn:	Stian Hedels
Tilstede:	Stian Hedels Line Lafton

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 212 Bnr: 308
Tomteareal:	1312.1 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Frederik Stangs Gate 35 AS
Eierform:	Aksjeleilighet
Leilighetsnummer:	402
Aksjenummer:	473-482
Aksjeselskap:	Frederik Stangs Gate 35 AS
Organisasjonsnummer:	931 017 330

Boligblokk

Boligblokk

Beskrivelse:	2- roms aksjeleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Byggeår
1940

Våtrom

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

Bad

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

Beskrivelse:	Eier opplyser om at badet ble renovert av tidligere eiere i 2008.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon på badet, og det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.
Vurdering:	Badet har ikke dokumentert utførelse, og det er derfor gitt TG 2.
Konsekvens:	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Nyere støpejernsluk i gulvkonstruksjon. Hjelpesluk i plast montert i dusjsonen.
Vurdering:	Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Det er sprekker i fliser ved hjelpesluket. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging. Membran: Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Fliser: Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet. Membran: Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Støpejern

Er det synlig membran i sluket
Ja

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

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
ja, mer enn normal standard

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Det er sprekker i fliser ved hjelpesluket. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging. Membran: Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Fliser: Det er ikke behov for utbedring basert på de undersøkelser som ble gjort under befaringen. Det bør likevel påregnes at forholdet kan utvikle seg videre, slik at det kan ble behov for utbedring i løpet av de neste årene. Membran: Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser
Ja, mer enn normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
Årsak:	Årsaken er feil utførelse under bygging av badet.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

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

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilsautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler montert i bad. Elektrisk oppvarming for øvrig.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Brannvarsling

Beskrivelse:	Leiligheten var utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere under befaringstidspunktet.

Varme, ventilasjons, sanitær

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

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

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

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

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i badet. Kullfilterventilator montert i kjøkkenet. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Årsak:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Naturlig oppdriftsventilasjon

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 2

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

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken. Tremmer i tre på betongdekke. Rekkverk er målt til ca. 82 cm.
Vurdering:	Det er registrert malingsavflassing av rekkverk og dekke. TG2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og slitasje fra vær.
Konsekvens:	Konsekvens er videre slitasje av overflater og fare for fuktighet vil kunne trenge inn i konstruksjonen.

Antall kvadratmeter
2,5

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1998.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 2

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, uten datostempling, men samme utførelse som vinduer.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2014

Hvilken produsent er kjøkkenet
Norema

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

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue/kjøkken og entré.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 25 mm mellom rom, mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Trestavs parkett.
Vurdering:	Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Vurdering:	Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
stue/kjøkken

Himlingshøyde målt under befaringen
2.61 m.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Vurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe i stue/kjøkken. Garderobeskap i soverommet.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Felles bygningsdeler

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong/murkonstruksjon, pusset og malte fasader.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

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

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Lyd- og støyforhold:
Boligen er oppført i perioden 1940, og bygninger fra denne tiden har ofte svært mye dårligere lydisolasjon enn nyere boliger.

Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger.

Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Lovlighet

Beskrivelse:

Kjøkkenet er flyttet ut i stue og det er etablert et soverom i tidligere kjøkken.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:

Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Radon

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

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier. Leiligheten ligger i byggets 4.etasje.
Vurdering:	Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon. Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Andre forhold

TG 2

Beskrivelse:	Eier opplyser om at det oppdaget noen få sølvkre i stue og soverom, satt ut limfeller. Pelias bekreftet at det var sølvkre. Ikke sett noen siden 2025.
Vurdering:	Det anbefales ytterligere undersøkelse av forholdet av en fagekspert.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger	14-07-2026	Godkjente byggetegninger er innhentet fra saksinnsyn på Oslo kommune sin hjemmeside	Innhentet
El. tilsyn	13-07-2026	Tilsyn datert 2016	Mottatt
Egenerklæring	23-07-2026	Signert egenerklæringsskjema datert 22.07.2026 er mottatt	Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

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

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

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

Mandatavgrensning

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

Undersøkelsesnivå og metode

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

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

Bærekraft og klimarobusthet

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Dokumentasjon

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

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

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

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

Ansvarsbegrensning

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

Undersøkelse av kjøper

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

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

Erfaring- og kompetansekrav

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

Rettigheter

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Line D Castillo Lafton	9578-5999-4-1415297	2026-07-22 14:37:13

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
22. juli 2026

Oppdragsnummer
13-0280/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frederik Stangs gate 35, 0264 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Line Lafton

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. august 2013

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: 14415774
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014 egeninnsats: Byttet baderomsinnredning med vask, skap og speilskap i 2014. Iht. tidligere salgsoppgave: totaloppussing av bad i 2008. Utført av Krogstad Baczewski As.

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

Nei

Eventuell kommentar: Iht. tidligere salgsoppgave: Nytt røropplegg i 2007. Utført av Krogstad Baczewski As.

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

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: Lagt opp ny kurs til komfyr, spotter under overskap, og stikkontakter på ved bytte av kjøkken i 2015. Utført av Lysteknikk El.Entr. AS. Montert dimming i tak på bad, og egen lysbryter for speilskap. Utført av Elektriker Gruppen AS i 2020. Iht.tidligere salgsoppgave: nytt El-anlegg i 2007, utført av Anderson Elektro As.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tilsynsbesøk av Hafslund i 2016.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Oppdaget noen få sølvkre i stue og soverom, satt ut limfeller. Pelias bekreftet at det var sølvkre. Ikke sett noen siden 2025.

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: Tyder tilstandsrapport 2026 ifb. med dette salget.

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? Tyder tilstandsrapport 2026 ifb. med dette salget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0280/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Line D Castillo Lafton	**2026-07-22**

Identifikasjon

Line D Castillo Lafton

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

enova

Energiattest



Adresse **Frederik Stangs gate 35, 0264 OSLO**	
Dato for energimerking **08.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320689**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80498918**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **308**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1943**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **39,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **39,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **235,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **235,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 195 kWh**



Frederik Stangs gate 35, 0264 OSLO

Detaljering

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



Frederik Stangs gate 35, 0264 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Nordvik Bygdøy Alle
Bygdøy Alle 34

0265 Oslo

Mail: k.hodnungseth@nordvik.no

Deres ref.: 13-0280/26 Vår ref.: 800.538 Dato: 9. oktober 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Aksjeselskap

Selskapets navn:	Frederik Stangs gate 35 AS
Organisasjonsnummer:	931 017 330
Adresse:	Frederik Stangs gate 35, 0264 Oslo

Aksjeeier

Gnr. / bnr:	212 / 308
Aksje:	473 - 482
Leilighetsnummer	402
Aksjonær:	Line Lafton
Adresse:	Frederik Stangs gate 35, 0264 Oslo

Økonomi

Husleie	Kr. 3.313, - pr mnd, inkl. bl.a. varmtvann, vaktmester, kommunale avgifter, forsikring av bygning, internett/kabel-TV, renter og avdrag lån
Pantsettelse:	Se vedlagte panteutskrift pr 8. oktober 2026
Felles lån – vilkår- avdrag	Selskapets annuitetslån utgjør kr. 7.770.812, - pr. 30. september 2026
Kommentarer til lånet:	Lånet har en gjenstående løpetid på ca 14 år – forventet innfrielse februar 2040, ihht gjeldende nedbetalinsplan. Gjeldende nominell rente 6,10%
Planlagte oppgraderinger:	Rehabilitering av fasader / rørfornying Se protokoll fra GF den 6. mai 2026, kontakt styreleder for ytterligere detaljer.

Forsikring

Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring AS
Polisenummer:	14415774

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Styreleder

Styrets leder:	Christian Young
Telefon:	902 28 622
Mail-adresse:	christian@young.no

Andre relevante opplysninger

Parkering/garasje:	Selskapet har elleve biloppstillingsplasser på gårdsplassen som leies ut etter ansiennitet, fortrinnsvis til aksjonærer som selv bor i gården. Kontakt forretningsfører for avklaring av eventuell venteliste.
Forkjøpsrett/godkjenning:	Vi imøteser søknad om godkjennelse av overdragelse, jfr. vedtektenes § 3 siste ledd, så snart kjøpekontrakt er inngått. Interessenter bes gjort uttrykkelig oppmerksom på bestemmelsen om fremleie i vedtektenes § 10, forespørsel om godkjennelse sendes styret ved forretningsfører.
Andre forhold:	**Vi gjør oppmerksom på at selskapet ligningsmessig behandles som et vanlig aksjeselskap, ikke som et boligaksjeselskap. Selskapets formue og gjeld fordeles derfor ikke på aksjonærene.** Pr 01.01.2026 er ligningsverdi pr aksje kr 310.440,73 (skatteoppgjøret 2025). Det ble på generalforsamlingen i april 2019 vedtatt at selskapet skal innkreve et innflyttingsgebyr ved eierskifter, stort kr 10.000, - ref vedtektenes §9

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.708, - inkl mva – fakturakopi vedlagt, sendt som EHF
Eierskiftegebyr:	Kr. 10.424, - inkl mva – inkl kjøpers notering, sendes ved mottak av eierskiftemelding
Notering:	Kr. 4.539, - inkl mva
Innflyttingsgebyr:	Kr. 10.000, - sendes ved mottak av eierskiftemelding

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om selskapet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg
Vedtekter og husordensregler
Årsoppgjør 2025, innkalling til GF 6. mai 2026
Protokoll fra GF 6. mai 2026
Panteutskrift pr 8. oktober 2026
Faktura for megleropplysninger

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i
Frederik Stangs gate 35 AS

Deres ref.: Vår ref.: 538.01 Dato: 24. april 2026

Innkalling til generalforsamling for Frederik Stangs gate 35 AS

Det innkalles med dette til generalforsamling for Frederik Stangs gate 35 AS

Tid: Onsdag 6. mai 2026, kl 18.00
Sted: Hotel Scandic Solli, Parkveien 68 i Oslo

Saksliste:

1. Registrering av stemmeberettigede
2. Konstituering av møtet
   - valg av møteleder og referent
   - valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
3. Styrets beretning 2025
4. Regnskap 2025
5. Revisors beretning
6. Driftsbudsjett 2026, til orientering
7. Styrehonorar
   Forslag til vedtak – kr 100.000, - til intern fordeling i styret.
8. Rehabilitering av fasader
9. Rørfornying
10. HMS-løsning
11. Vektertjeneste
12. Orienteringssak – status bomberom
13. Valg av styre
    Det skal velges styreleder for to år, ett styremedlem for to år og inntil to varamedlemmer for to år.

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg
Årsoppgjør 2025
Budsjett 2026
Fullmaktsskjema
Sakspapirer, sak nr 8
Sakspapirer, sak nr 9
Sakspapirer, sak nr 10
Sakspapirer, sak nr 11
Sakspapirer, sak nr 12
Sakspapirer, sak nr 13

FREDERIK STANGS GATE 35 AS

Årsoppgjør 2025

Styrets beretning
Regnskap
Revisjonsberetning

Oslo, april 2026

FREDERIK STANGS GATE 35 AS

Org.nr. 931 017 330

Årsberetning for 2025

1. Organisasjon

Selskapets virksomhet er lokalisert i Oslo hvor det driver eiendommen Frederik Stangs gate 35, gnr 212 bnr 308 på eiet tomt. Det er en kombinert eiendom med 87 leiligheter og 2 næringslokaler.
Siden generalforsamlingen 27. mai 2025 har styret bestått av Einar F. Hansen (leder), Svein Lund (medlem), Håkon Werner Vyrje (medlem) og med Sindre Brandal som varamedlem inntil oktober 2025.
Styremedlemmene Hansen, Lund og Vyrje har hhv. 0, 0 og 12 aksjer i selskapet.
Selskapet har ingen ansatte.

2. Regnskapsførsel

Regnskaps- og forretningsførsel er utført av BFV Regnskap AS og Byggforvaltning AS

3. Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmestertjenesten er utført av Sindre Brandal AS inntil oktober 2025. Vaktmestertjenesten ble overtatt av Gårdreform AS fra og med 16. november 2025. Renhold er utført av Rene Trapper AS.

4. Økonomi

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 519.946, -. Styret foreslår at overskuddet føres mot egenkapital.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift, da styret mener at forutsetning er til stede selv om aksjekapitalen formelt er tapt. Det er store merverdier i selskapets faste eiendom i forhold til bokført verdi (eiendommen ble i 2007 taksert til kr 162 millioner).

5. Vedlikehold

Det er utført løpende og nødvendig vedlikehold av eiendommen i 2025.

Utført tidligere år.

2014:

- Ferdigstillelse av nytt låssystem
- Fjerning av oljetank
- Ny belysning i oppgangene

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e3888139-7f44-4b74-9f15-e05cc483f510
visma sign
www.vismasign.com

2015:

- Branndører
- Ny port til gårdsplassen
- Kameraovervåkning

2017:

- Oppgradering av bakgården, utvidelse av parkeringsplasser, asfaltering, ny sykkelbod og nye søppelskap
- Nytt porttelefonanlegg installert

2018:

- Nytt berederanlegg (varmtvann) ble installert
- Gammelt fyringsanlegg ble sanert

2020:

- Oppgradering av fellesområder og inngangsparti

2021:

- Skifte av den elektriske hovedtavlen

2022:

- Oppgradering av fellesområdene i kjelleren

6. Ytre miljø

Styret mener selskapets virksomhet ikke forurenser det ytre miljø.

Selskapet legger vekt på at det, så vidt mulig, skal være kjønnsmessig balanse når det gjelder representanter i styret.

Oslo, 11. februar 2026

Einar F. Hansen (s)	Svein Lund (s)	Håkon Werner Vyrje (s)
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e3888139-7f44-4b74-9f15-e05cc483f510
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Svein Lund
649404b1-022c-4cf3-a66b-5301db3a82e9 - 2026-02-24 10:08:19 UTC +02:00
BankID - 8e98eab3-e694-44dc-b949-6b4444d00718 - NO

Einar Fensholt Hansen
49cf49d9-6196-4565-8c4a-85a7342dc86c - 2026-02-24 11:12:32 UTC +02:00
BankID - 4c257a20-9cdd-473b-a7bc-4aad6d781b06 - NO

Håkon Werner Vyrje
c0b8b9ed-ac64-4e12-95fe-5c5ec50e9894 - 2026-02-26 07:02:00 UTC +02:00
BankID - 48a09156-a348-4a30-bd51-6c059f500470 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e3888139-7f44-4b74-9f15-e05cc483f510

visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS

Resultatregnskap pr. 31.12.2025

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	REGNSKAP 2025	REGNSKAP 2024
Husleie		3 540 707	3 540 707
Leie parkering		199 920	192 360
Innflyttingsgebyr		150 000	80 000
Sum driftsinntekter		**3 890 627**	**3 813 067**
Styrehonorar	1	99 998	90 000
Arbeidsgiveravgift	1	14 099	12 690
Avskrivning på bygg		19 679	19 873
Nettleie/strøm	2	312 584	281 373
Kommunale avgifter		665 497	611 422
Eiendomsskatt		8 468	8 468
Renhold		78 043	73 799
Serviceavtaler		8 532	16 107
Avfallscontainer		12 453	12 895
Drift heis	3	149 902	222 187
Småanskaffelser	4	130 671	45 074
Egenandel, forsikring		30 000	-
Reparasjon/vedlikehold	5	77 898	153 609
Reparasjon/vedlikehold vaskeri	6	19 960	32 283
Snørydding/vedlikehold uteområde	7	39 576	34 240
Vaktmestertjenester		252 893	277 635
Vaktmester, ekstra arbeider		15 238	6 755
Revisjonshonorar	1	37 595	34 878
Regnskaps- og forretningsførerhonorar	1	179 775	175 640
Andre honorarer	8	19 500	6 875
Kabel-TV / bredbånd - Telia		486 818	449 604
Forsikringspremie		208 969	168 708
Andre kostnader	9	8 995	16 434
Sum driftskostnader		**2 877 143**	**2 750 548**
Driftsresultat		**1 013 484**	**1 062 519**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter bank		25 631	13 400
Rentekostnader		(509 088)	(542 478)
Andre finanskostnader		(10 082)	(9 895)
Resultat av finansposter		(493 538)	(538 973)
PERIODENS RESULTAT		**519 946**	**523 546**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e1f90e38-4161-4e62-b843-de462ca00c70

visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS
Balanse pr. 31.12.2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger		1 948 251	1 967 930
Tomt	10	-	-
Sum anleggsmidler		**1 948 251**	**1 967 930**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		26 177	-
Forskuddsbetalte kostnader		138 795	116 325
Driftskonto DNB		369 820	228 681
Plasseringskonto DNB		785 458	759 826
Sum omløpsmidler		**1 320 249**	**1 104 833**
SUM EIENDELER		**3 268 500**	**3 072 763**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Annen egenkapital		(5 553 412)	(6 076 958)
Årets resultat		519 946	523 546
Sum egenkapital		**(4 933 466)**	**(5 453 412)**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån DNB	11	8 051 221	8 397 635
Sum langsiktig gjeld		**8 051 221**	**8 397 635**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 773	54 095
Påløpte, ikke forfalte renter		34 841	39 338
Forskudd felleskost fra eiere		64 132	35 107
Sum kortsiktig gjeld		**150 746**	**128 540**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**3 268 500**	**3 072 763**

Oslo, 24. mars 2026

Håkon Werner Vyrje (s)

Svein Lund (s)

Einar F Hansen (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e1f90e38-4161-4e62-b843-de462ca00c70

visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS

Noter til regnskap pr. 31.12.25

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i selskapet dekkes inn av aksjonærene ved betaling av husleie.

d) 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.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk 0
Selskapet er et boligaksjeselskap og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon

Selskapets vedtektsfestede formål er å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i Frederik Stangs gate 35, gnr 212 bnr 308 i Oslo

Note 1 - Ytelser til ledelse m.v.

Revisjonshonorar	37 595
Honorar til forretnings-/regnskapsførsel	179 775
Styrehonorar m/arbeidsgiveravgift	114 097

Note 2 - Nettleie/strøm

Nettleie/strøm, jan-des 2025	323 531
Strømstøtte, jan-sept 2025	(5 636)
Refusjon Norgespris, okt-des 2025	(5 311)
Sum	**312 584**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e1f90e38-4161-4e62-b843-de462ca00c70
visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS
Noter til regnskap pr. 31.12.25

Note 3 - Drift heis	
Alarmavtale	7 897
Serviceavtale	20 650
Diverse heisreparasjoner, jan-des 2025	121 356
Sum	**149 902**
Note 4 - Småanskaffelser	
Diverse utlegg, vaktmester	48 457
Ekstra låsbrikker og nøkler	2 960
Vaskemaskin	79 255
Sum	**130 671**
Note 5 - Reparasjon/vedlikehold	
Diverse rørleggerarbeider	28 141
Byttet kameralinse, ringklokketablå	4 766
Skiftet låskasse og el-sluttstykke	9 138
Utskifting av batterier til lede- og nødlys	20 525
Rep av kjøreport	11 000
Nettverk for ITV	4 328
Sum	**77 898**
Note 6 - Rep og vedlikehold vaskeri	
Reparasjoner av vaskemaskin og tørketrommel	19 960
Sum	**19 960**
Note 7 - Snørydding/vedlikehold uteområde	
Vinterservice	22 157
Levering av hageavfall	17 419
Sum	**39 576**
Note 8 - Andre honorarer	
Honorar BFV, styremøter i 2025	19 500
Sum	**19 500**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e1f90e38-4161-4e62-b843-de462ca00c70

visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS
Noter til regnskap pr. 31.12.25

Note 9 - Andre kostnader

Porto/kopiering	1 630
VismaSign	570
Møtekostnader - GF	4 160
Korreksjoner, kundereskontro	231
Bårebukett	1 080
Mva vedr inkassosak	49
Leie av lager (regnskap)	1 275
Sum	**8 995**

Note 10 - Tomt

Verdien på tomten er ukjent, bokført verdi på tomten settes til kr 0,-
Tomten eies av Frederik Stangs gate 35 AS

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor	DNB		
Lånenummer:	1213.94.57046	Opprinnelig lånebeløp	10 197 060
Lånetype	Annuitetslån	Lånesaldo 01.01.	8 397 635
Opptaksår	2020	Avdrag i perioden	346 414
Rentesats	5,85 %	Lånesaldo 31.12.	8 051 221
Beregnet innfridd	2040		
Gjeld som forfaller etter 5 år	5 911 687		

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 051 221
Sum	8 051 221

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde en bokført verdi på kr 1.948.251,-

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e1f90e38-4161-4e62-b843-de462ca00c70
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Svein Lund
6e981cf3-5690-47a0-a033-4eb2b3c581e6 - 2026-03-24 15:07:56 UTC +02:00
BankID - ded32d6a-771d-4458-87ce-e8c0880cbbf3 - NO

Einar Fensholt Hansen
0caf6eec-9e86-478e-ba01-18fb737b3404 - 2026-03-25 12:36:05 UTC +02:00
BankID - d858229c-1de4-4e2e-b7db-c5743ad160eb - NO

Håkon Werner Vyrje
1f1475d1-1e4e-46e7-aa24-b428bd91443a - 2026-03-27 09:38:34 UTC +02:00
BankID - 2e784aec-4504-4c06-b444-c1ea309d2e01 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/e1f90e38-4161-4e62-b843-de462ca00c70

visma sign
www.vismasign.com

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Frederik Stangs Gate 35 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frederik Stangs Gate 35 AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert av Penneo™ sikker digital signatur. Den kryptografiske beviskjeden nedenfor sikrer at dokumentets originale innhold er bevart.

Ved å stole på denne bekrefter vi at alle datoer og innholdet i dette dokumentet er korrekt.

Hans Petter Urkedal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-07 07:15:46 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5SC89-1GUP5-MNVTP-0S8IJ-ET7PF-KVNG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

FREDERIK STANGS GATE 35 AS

Driftsbudsjett 2026

Inntekter	Budsjett 2026	Regnskap 2025	Budsjett 2025
Husleie	3 544 000	3 540 707	3 544 000
Leie parkering	194 000	199 920	194 000
Innflyttingsgebyr	-	150 000	-
Sum inntekter	**3 738 000**	**3 890 627**	**3 738 000**
Lønnskostnader			
Styrehonorar	100 000	99 998	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 099	14 100
Sum lønnskostnad	114 100	114 097	114 100
Driftskostnader			
Avskrivning av bygning	20 000	19 679	20 000
Nettleie/strøm	300 000	312 584	350 000
Kommunale avgifter	685 000	665 497	690 000
Eiendomsskatt	10 000	8 468	10 000
Renhold	84 000	78 043	80 000
Serviceavtaler	10 000	8 532	10 000
Avfallscontainer	20 000	12 453	20 000
Småanskaffelser	50 000	130 671	50 000
Drift heis	75 000	149 902	50 000
Egenandel skade, forsikring	-	30 000	-
Reparasjon og vedlikehold	150 000	77 898	150 000
Reparasjon og vedlikehold vaskeri	25 000	19 960	30 000
Oppgradering eiendom	-	-	250 000
Snørydding, strøing, vedlikehold grøntanlegg	30 000	39 576	30 000
Vaktmestertjeneste	300 000	252 893	290 000
Ekstraarbeider vaktmester	25 000	15 238	15 000
Revisjonshonorar	45 000	37 595	55 000
Regnskaps- og forretningsførsel	189 000	179 775	185 000
Andre honorarer	15 000	19 500	10 000
Kabel-TV	512 000	486 818	465 000
Forsikringspremie	225 000	208 969	208 000
Andre kostnader	20 000	8 995	20 000
Sum driftskostnader	**2 904 100**	**2 877 143**	**3 102 100**
Renter/finansinntekter	-	25 631	-
Rentekostnader	(462 000)	(509 088)	(525 000)
Bankgebyrer/finanskostnader	(10 000)	(10 082)	(10 000)
Sum finans	**(472 000)**	**(493 538)**	**(535 000)**
PERIODENS DRIFTSRESULTAT	**361 900**	**519 946**	**100 900**
Avdrag i perioden	**380 000**	**346 414**	**330 000**

FREDERIK STANGS GATE 35 AS

Fullmakt til ordinær generalforsamling i Frederik Stangs gate 35 AS, onsdag 6. mai 2026

Fra: .....

Eier av aksje/seksjon/leilighet. .....

Jeg gir med dette fullmakt til:

☐ Styrets leder Einar F. Hansen

☐ Annen navngitt person: .....

til å stemme på mine vegne i de saker som er til behandling på generalforsamlingen iht. saksliste i møteinnkallingen

Kommentarer:

.....

.....

.....

.....

.....

Frederik Stangs gate 35 – Rehabilitering av fasader

Jeg viser til redegjørelse nedenfor og fremmer følgende forslag til vedtak under årets generalforsamling:

Styret iverksetter rehabilitering av puss, maling og balkongbeslag på fasader nord, sør og vest. Arbeidet skal utføres i 2026 hvis dette lar seg gjøre med hensyn til økonomi og anskaffelse av entreprenør. Arbeidet skal senest ferdigstilles i løpet av 2027.

Bygget er registrert på Byantikvarens gule liste, det vil si verneverdig. Beslagene på buede balkonger er spesielle og relativt dyre å rehabilitere. Styret søker tilskudd til arbeidene hos Byantikvaren og Kulturminnefondet.

Redegjørelse

Bildene under viser avslitt og tynn maling, samt flere sprekker i fasadene mot nord, sør og vest.

Fasaden mot bakgård (øst) er i bedre stand. Også der er det noen sprekker, men denne fasaden kan stå flere år før rehabilitering blir nødvendig.

Tilstanden er visuelt skjemmende. Det er i seg selv grunn nok til å rengjøre og male fasadene slik jeg ser det.

Videre er det slik at puss beskytter ytterveggen mot fukt. Sprekker fører til økt fuktbelastning og økt risiko for akselererende skadeutvikling. Hvis man ikke tar tak i dette i tide, vil skadeomfanget utvikle seg og rehabilitering blir dyrere. Biter kan i verste fall falle ned og skade forbipasserende.



Fasade nord.
Sprekk like over blå strek og avslitt maling like under blå strek.
En bit har falt ned – se rød markering

Skitten fasade med rennemerker



Fasade vest
Avslitt/tynn maling



Sprekk



Sprekk



Avslitt maling



Sprekk



Avslitt maling



Avslitt maling



Sprekk

Med vennlig hilsen Christian Young

Atle Hjertner

Fra:	Svein Lund <ing.svein.lund@gmail.com>
Sendt:	onsdag 15. april 2026 06:49
Til:	Firmapost
Emne:	Generalforsamling Fredrik stangs gate 35 AS, Rørfornying
Vedlegg:	Tilbud_Svein Lund_2026-04-09-09-54-48.pdf

Bakgrunn:
Hovedavløpsledningene har nådd sin forventede levetid. De kan gå i oppløsning. Reparasjon og utskifting kan bli omfattende og kostbart. Derfor bør vi være i forkant.
Det har blitt gjort inspeksjon som peker på at tiltak bør iverksettes.

Forslag:
Styret pålegges pålegges å få foretatt en grundigere undersøkelse og på grunnlag av den eventuelt iverksette nødvendige tiltak (rørfornying) Dette innenfor en ramme på 7 mill kr. (Ref tilbudet nedenfor)
Det finansieres ved låneopptak og kostnaden dekkes ved økte felleskostnader. (Et estimat viser at det vil utgjøre 400-500 kr / måned / bruksenhet. +ca 10% ?)
(Her bør nevnes at felleskostnadene i gården i dag er forholdsvis lave. Ca 78kr /kvm/år mot gjengs felleskostnad i tilsvarende gårder, 100 kr/kvm/år.)

.....

Fra: Håkon Risnes <hakon@vvstrygg.no>
Emne: Tilbud rørfornying Fredrik stangs gate 35
Dato: 9. april 2026 kl. 10:04:56 CEST
Til: Ing.svein.lund@gmail.com

Her kommer tilbudet på å rørfornye alle avløpsrør samt luftrør som er knyttet til avløpsanlegget. Det er tatt utgangspunkt i at det er 3 avløpspunkter i hver av de 87 leilighetene. Skulle det vise seg at det er flere kommer dette i tillegg i prisen.

Vi har løsninger på toalettbrakker som kan brukes i tiden vi stenger ned anlegget. Dette er ikke medtatt i prisen men om dere vil at vi skal ordne det fikser vi det mot et tillegg i prisen.

Håper tilbudet er av interesse og at vi kan få til et samarbeid på dette prosjektet.

Med vennlig hilsen
Håkon S. Risnes
457 33 717
hakon@vvstrygg.no
vvstrygg.no

Tilbud

VVStrygg

Kunde
Svein Lund
Frederik Stangs Gate 35, 0264 Oslo
+4797129271
Ing.svein.lund@gmail.com

Prosjektnummer 1428

Kontaktperson
Håkon Risnes
+4745733717
hakon@vvstrygg.no

Godkjent og anbefalt metode av SINTEF
Vi bruker Boligmappa
Over 250+ femstjerners anmeldelser ★★★★★

VVStrygg

09.04.2026

Rørinspeksjon og anbefalt tiltak

Omfang:
Det er gjennomført en rørinspeksjon av de innvendige avløpsrørene i boligen, samt stikkledningen fra huset og ut mot kommunens hovedledning.

Funn:
Innvendige rør:
Materiale: Plast og støpejern
Tilstand: Plast er i bra stand. Støpejern er i dårlig stand.
Skader: Rust, avleiringer og sprekker

Bunnledning:
Materiale: Støpejern
Tilstand: Støpejern er dårlig
Skader: Rust, avleiringer og sprekker

Stikkledning:
Materiale: Støpejern
Tilstand: Støpejern er dårlig
Skader: Rust, avleiringer og sprekker

Anbefaling
Vi anbefaler strømperelining av bunnledningen og stikkledningen, som en løsning fremfor full utskifting av rør. Med rørfornying kreves det ikke pigging eller graving. Etter utført rørfornying får rørene en forlenget levetid på minst 50 år.

Omfang og overtakelse

Se siden "Produkter" for en oversikt over hvilke spesifikke rør som er inkludert i tilbudet. Etter arbeidet vil dere motta en USB-enhet med videodokumentasjon som viser rørtilstanden både før og etter rørfornyingen.

Tidsplan

Installasjonsuke avtales med inspektør eller prosjektleder, med foreløpig oppstart på en mandag. Eventuelle endringer i oppstartstidspunkt vil bli kommunisert så tidlig som mulig.

Betaling

Det blir sendt faktura etter hver oppgang er ferdigstilt og når hele arbeide er ferdigstilt og overleveringsprotokoll samt videodokumentasjon er gjennomgått sammen med dere blir den siste faktura sendt.

VVStrygg

09.04.2026

Produkter		Antall
Oppstart, rensing og spyling	1,00	stk
Kjøkkenledning	87,00	stk
WC-ledning	87,00	stk
Gulvsluk i plast	87,00	stk
Lufterør	11,00	stk
Stikkledning, over 5 m	15,00	m
bunnledning	50,00	m

Totalt (inkl. mva):	**6 804 876,71 kr**
Pris mva 0 %:	5 443 901,37 kr
Mva 25 %	1 360 975,34 kr
Betalingsvilkår	7 dager

Underskrifter

Håkon Risnes

Svein Lund

VVStrygg

09.04.2026

VVStryggs oppdrag

VVStrygg forplikter seg til å utføre avløpsrenovering for Bestilleren på en fagmessig måte og i samsvar med kontraktsdokumentene, primært omfattende relining av Kundens avløp med de produktene som ifølge avtalen skal inngå.

Kontraktsdokumenter

1. Kundeavtalen
2. Renoveringsfasene
3. Eventuelt tilbud
4. Generelle vilkår (vedlagt)

Ved motstrid mellom dokumentene gjelder disse i den foreskrevne rekkefølgen.
Dersom Bestilleren er forbruker, gjelder også alltid forbrukerkjøpsloven.

Tidsplan

Dersom VVStrygg ikke har forpliktet seg til en spesifikk start- eller sluttid, utføres VVStryggs oppdrag etter avtale med Bestilleren om tidspunkt.

Pris

For VVStryggs oppdrag gjelder en fast pris i henhold til «Produkter», inkludert merverdiavgift.

Har VVStrygg utført endrings- og/eller tilleggsarbeid, eller blir arbeidet dyrere på grunn av forhold som kan tilskrives Bestilleren og som VVStrygg ikke burde ha forutsett da kundeavtalen ble inngått, har VVStrygg rett til pristillegg.

Reklamasjon/Garanti

VVStrygg gir 5 års garanti på alt arbeid utført av oss.

Informasjon om angrerett

Dersom Bestillerens kjøp fra VVStrygg reguleres av loven om fjernsalg og avtaler inngått utenfor faste forretningslokaler, gjelder denne loven for kjøpet. Bestilleren har da rett til å angre kjøpet innen 14 dager fra avtaledato, eller en lengre frist som følger av loven. Bestillerens melding om å benytte angreretten skal skje skriftlig til VVStrygg, men kan medføre kostnader for Bestilleren. Bestilleren samtykker videre uttrykkelig til at VVStrygg starter leveranse og eventuell installasjon i henhold til kundeavtalen før den lovbestemte angreretten har utløpt. For nærmere informasjon, se Generelle vilkår. Mer informasjon finnes også på Forbrukertilsynets nettside: forbrukertilsynet.no.

VVStrygg

Generelle avtalevilkår

Disse generelle vilkårene er knyttet til Forbrukerkjøpsloven. Som utfyllende regulering skal også de Håndverkertjenesteloven gjelde. Ved motstrid skal bestemmelser i kundeavtalen alltid ha forrang foran utfyllende regulering.

1 § Tilbud

Av VVStrygg utstedt tilbud er alltid basert på disse generelle bestemmelser og er alltid foreløpig avgitt av VVSTrygg og bindende kun under forutsetning av at den er basert på rettvisende og fullstendig informasjon samt aldri i mer enn en måned fra og med tilbudsdato, om ikke annet fremgår av tilbudet. For partene fullt bindende kundeavtale oppstår dog aldri før kundeavtale, eller annen skriftlig bekreftelse, er gitt fra VVSTrygg til Bestilleren.

1 § Arbeidets utførelse

VVStrygg skal utføre arbeidet fagmessig. VVStrygg skal også med tilbørlig omsorg ivareta Bestillerens interesser og rådføre seg med Bestilleren i den grad det er nødvendig og mulig; for eksempel hvis det under prosjektet viser seg at tjenesten ikke er til rimelig nytte for Bestilleren, hvis eksisterende installasjoner ikke er fagmessige, eller hvis kostnadene for nødvendige tilleggsarbeider blir urimelig høye.

VVStrygg er aldri ansvarlig for feil, skader eller mangler som allerede foreligger i eksisterende anlegg, eller for overvann- eller andre avrenningsinstallasjoner eller andre relevante systemers hensiktsmessighet. VVStrygg har videre rett til å avbryte og nekte videre tiltak ved oppdagelse av installasjoner som ikke er fagmessige eller bryter med gjeldende byggeregler, samt hvis avløpsrenovering ikke er hensiktsmessig. I slike tilfeller skal VVSTrygg midlertidig avbryte arbeidet og varsle Bestilleren om forholdet samt be om Bestillerens instruksjoner. Hvis Bestilleren ikke kan nås, eller ikke gir klare instruksjoner til VVStrygg innen rimelig tid, skal arbeidet avsluttes endelig. Dette gjelder dog ikke hvis det er særlige grunner til å anta at Bestilleren ønsker å få nødvendige arbeider utført, eller hvis det er fare for skader hvis nødvendige tiltak ikke iverksettes, da VVStrygg har rett til å utføre nødvendige og rimelige tiltak for Bestillerens regning, hvorpå Bestilleren forplikter seg til å erstatte VVStrygg for disse. Avbryter VVStrygg et påbegynt arbeid med støtte i foreliggende bestemmelser, har VVStrygg alltid rett til erstatning for allerede utførte tiltak samt også for tilleggsarbeider eller andre kostnader som følge av den oppståtte situasjonen.

Trengs midlertidige tiltak under eller etter arbeidets avslutning, kan VVStrygg etter særskilt avtale utføre disse. Slikt arbeid skal dog alltid anses som godkjente og ønskede avvik fra det ellers generelle kravet til fagmessighet.

2 § Tider og tidsforlengelse

Om ikke annet er angitt i kundeavtale eller annen avtaledokumentasjon, har VVStrygg ikke forpliktet seg til en bestemt start- eller sluttid. VVStryggs forpliktelser skjer da etter avtale med Bestilleren, og VVStrygg kan ikke holdes ansvarlig for forsinkelse, så lenge VVStrygg har utført sitt oppdrag innen det som må anses som rimelig tid ut fra oppdragets art og omfang.

Har VVStrygg forpliktet seg til spesifikke tider, er VVStrygg ansvarlig for disse og skal ha fullført sitt oppdrag og gjort det tilgjengelig for sluttgjennomgang eller sluttinspeksjon ved kontraktstidens utgang. Kontraktstiden skal dog forlenges i den grad tilleggsarbeider, hindringer eller andre forhold knyttet til Bestilleren har forårsaket tidsforsinkelse eller merarbeid. Det påligger både Bestilleren og VVStrygg å varsle den andre parten om forsinkelser eller hindringer som oppstår, som med rimelighet kan antas å medføre forsinkelse, for å begrense skadeomfanget for den andre parten.

3 § Prisen

Priser for VVStryggs forpliktelser overfor Bestilleren er faste, med mindre annet er angitt i kundeavtalen, i akseptert og uendret tilbud, eller annen avtaledokumentasjon. Prisen, kontraktssummen, bygger på VVStryggs oppdragsbeskrivelse og således på prosjektets innhold samt nødvendig materiale. Arbeid eller materiale som ikke uttrykkelig fremgår av kundeavtalen eller oppdragsbeskrivelsen, inngår aldri i VVStryggs forpliktelser.

4 § Endrings- og tilleggsarbeider

VVStrygg har alltid rett til erstatning for tilleggsarbeider. Tilleggsarbeider avtales særskilt mellom VVStrygg og Bestilleren så snart behovet oppdages. Bestillerens bestilling av slike arbeider trenger ikke være skriftlig, men partene er enige om at skriftlighet bør tilstrebes når mulig. Bekreftelse via SMS, e-post, eller signert dagboksnotat eller lignende, skal alltid anses som skriftlig avtale. Hvis ingen særskilt prisavtale inngås, utføres tilleggsarbeider på løpende regning i henhold til VVStryggs til enhver tid gjeldende prisliste.

Hvis det under VVStryggs arbeid oppstår behov for tilleggsarbeider som er nødvendige for å fortsette prosjektet, eller hvis arbeidet risikerer å bli helt avbrutt, har VVStrygg rett til å be om instruksjoner fra Bestilleren og kan inntil videre innstille arbeidet i påvente av svar, uavhengig av status på avløpsanlegget. I visse tilfeller kan VVStrygg likevel, på Bestillerens regning, utføre tilleggsarbeider uten først å innhente Bestillerens instruksjoner, i samsvar med Forbrukerkjøpsloven og Håndverkertjenesteloven.

5 § Betaling

Betaling for utført arbeid skjer, om ikke annet er spesielt avtalt, etter fullført arbeid og innen 15 dager etter utstedt faktura. Ved forsinket betaling har VVStrygg rett til kompensasjon for purregebyrer samt lovpålagt forsinkelsesrente. Hvis VVStryggs arbeid basert på kundeavtalen avbrytes av grunner knyttet til Bestilleren, for eksempel på grunn av mangelfulle eksisterende installasjoner, har VVStrygg alltid rett til kompensasjon fra Bestilleren for allerede påløpte kostnader samt avetableringskostnad.

VVStrygg

Generelle avtalevilkår

6 § Kundens forpliktelser

Bestilleren skal gi VVStrygg nødvendig tilgang til eiendommen og, ved å flytte møbler og andre gjenstander, sørge for at entreprenadeområdet er i en slik stand at VVStryggs arbeid fullt ut kan utføres. Bestilleren forplikter seg videre til å stille et mindre lagerrom (på cirka 2 kvm) til rådighet for VVStrygg, med innendørsmiljø, for oppbevaring av utstyr, dersom dette er nødvendig. Bestilleren gir også VVStrygg rett til kostnadsfri bruk av eiendommens strøm, vann og avløp.

Bestilleren gir VVStrygg rett til å gjennomføre en kredittsjekk av Bestilleren. Dersom Bestilleren har betalingsanmerkninger, eller det av andre grunner viser seg at det er risiko for at Bestilleren ikke vil eller kan betale for VVStryggs forpliktelser, har VVStrygg rett til å trekke seg fra kundeavtalen uten erstatningsansvar overfor Bestilleren.

7 § Sluttgjennomgang

Normalt gjennomføres det ingen formalisert sluttbefaring av VVStryggs arbeid. I stedet gjennomføres, dersom Bestilleren ønsker det og deltar, en sluttgjennomgang ved ferdigstillelse, hvorpå Bestilleren signerer en overleveringsprotokoll. Alle feil, mangler og eventuelle uenigheter, samt partenes eventuelle krav vedrørende feil, mangler eller andre forhold, noteres i overleveringsprotokollen.

Dersom enten VVStrygg eller Bestilleren krever det, gjennomføres det etter sluttgjennomgangen eller i stedet for sluttgjennomgangen en formalisert sluttbefaring. Denne skjer i så fall for den parten som krever befaringens regning, og gjennom en besiktningsmann som begge parter godkjenner, helst en autorisert besiktningsmann. Dersom sluttbefaringen finner sted, anses VVStryggs oppdrag som fullført dersom entreprenaden godkjennes ved sluttbefaringen.

Hvis ingen sluttgjennomgang eller sluttbefaring gjennomføres, eller overleveringsprotokollen av en annen grunn ikke signeres av Bestilleren, anses VVStryggs arbeid som ferdigstilt og entreprenaden som overlevert når VVStrygg har avsluttet sitt arbeid på eiendommen.

8 § Reklamasjon

Etter at VVStrygg har overlevert entreprenaden til Bestilleren, er det Bestillerens ansvar å ta de aktuelle installasjonene i bruk så snart som mulig for å kontrollere funksjonaliteten. Dersom Bestilleren oppdager feil, mangler eller skader, er det Bestillerens plikt å umiddelbart, men senest innen 14 dager, skriftlig informere VVStrygg om disse.

9 § Endringer/tillegg samt meldinger m.m.

Endringer og/eller tillegg til kundeavtalen eller andre avtaledokumenter skal alltid skje skriftlig for å være gyldige mellom partene, med unntak av hva som følger av gjeldende tilleggsarbeid som nevnt ovenfor. Bekreftelse per SMS, e-post, eller signert dagboksnotat eller lignende, skal alltid anses å oppfylle kravet om skriftlighet.

Når VVStrygg har informert Bestilleren om behov/forekomst av tilleggsarbeid, hindringer eller andre vesentlige opplysninger eller informasjon, påligger det Bestilleren å svare på meldingen dersom Bestilleren ikke deler VVStryggs oppfatning som angitt i meldingen. Hvis Bestilleren deler husholdning med en annen myndig person, skal slik myndig person ha rett til å inngå bindende avtaler på vegne av Bestilleren, med mindre annet er angitt av Bestilleren før kundeavtalen er inngått.

10 § Eiendomsforbehold og risikoansvar

Materiale som ikke er installert, men som er levert av VVStrygg til byggeplassen hos Bestilleren, forblir VVStryggs eiendom med full separasjonsrett, inntil hele entreprenadesummen er betalt.

11 § Erstatningsansvar

I samsvar med det som er fastsatt i Forbrukerkjøpsloven, har Bestilleren rett til erstatning for skade. Partene har imidlertid avtalt særskilt at VVStryggs erstatningsansvar aldri skal omfatte tap i næringsvirksomhet, og at det påligger Bestilleren å treffe tiltak for å begrense virkningene av eventuell skade så langt det er mulig.

12 § VVStryggs forsikring

VVStrygg forplikter seg til å tegne og opprettholde ansvarsforsikring samt allriskforsikring for skader under avtalen med Bestilleren. Slik forsikring skal også opprettholdes i to år etter ferdigstillelse.

13 § Personopplysninger samt referanse

VVStrygg har rett til å behandle personopplysninger knyttet til Bestilleren. Ved behandling av personopplysninger følger VVStrygg gjeldende personvernlovgivning (GDPR). Kunden godkjenner og samtykker i at VVStrygg innehar de nødvendige rettighetene for å kunne behandle personopplysninger og føre de registre som kreves for å oppfylle sine forpliktelser overfor Bestilleren, samt utføre fakturering m.m. VVStrygg har rett til fritt å bruke entreprisen samt bilder fra entreprisen som kundereferanse i sin markedsføring, med mindre Bestilleren har motsatt seg dette før kundeavtalen ble inngått.

14 § Tvister m.m.

For avtalen skal norsk lov gjelde, og tvister som gjelder avtalen skal behandles av norsk alminnelig domstol. Kunden har også mulighet til å få eventuelle tvister behandlet av Forbrukerrådet eller Forbrukerklageutvalget. Bestilleren kan også få rådgivning fra kommunens forbrukerveileder.

Atle Hjertner

Fra: Svein Lund <ing.svein.lund@gmail.com>
Sendt: onsdag 15. april 2026 07:27
Til: Firmapost
Emne: Fwd: Generalforsamlig Frederik Stangs gate 35 AS, HMS system

Bakgrunn:

Eiendommen har per i dag ikke et fullt ut ut etablert og dokumentert internkontrollsystem (HMS) i tråd med gjeldende krav.

Forslag

Forslag:

Styret pålegges å opprette det lovpålagte HMS system og innføre de tilhørende rutiner.

Det gjennomføres i henhold til tilbud fra en seriøs tilbyder (Ref nedenfor) eller tilsvarende innenfor rammen av dette.

Finansieres ved økning av felleskostnader. (Ca kr 5 pr bruksenhet / måned)

Hei, Svein Lund

Vi er glade for å levere ditt tilbud som avtalt.

Vår HMS-løsning er alltid i samsvar med Arbeidsmiljølovens krav og gjeldende forskrifter.

Gjennom 10 års erfaring innen HMS arbeid, og over 10000 fornøyde kunder, forstår vi viktigheten av å holde din HMS-praksis oppdatert, og i samsvar med gjeldende regelverk.
Enten du er leder eller ansatt, i en stor eller liten bedrift, er systematisk HMS-arbeid avgjørende.

Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre en trygg og effektiv HMS-praksis for din virksomhet.

1

Ta gjerne kontakt hvis du har spørsmål eller trenger ytterligere informasjon.

Under kan du se tilbudet du har fått fra oss.
Vi starter prosessen så snart vi har mottatt bekreftelse via e-post eller SMS.

styringssystem

Produkt:	**Nettbasert styringssystem**
Ordinær utsalgspris:	7 990,00 (Rabatt: 37,5%)
Ny utsalgspris:	4 990,00
Beskrivelse:	Vi tilbyr vårt nettbaserte HMS-, internkontroll- og kvalitetssikringssystem som gir deg en effektivt styring.

Dersom du har ansatte, er det lovpålagt å ha internkontroll som dokumenterer systema arbeid. Innen bygg- og anleggssektoren må du også ha kvalitetssikring av arbeidet ditt.

Vårt digitale system omfatter:

- Lovpålagte rutiner
- Internkontrollrutiner
- Sjekklister
- Diverse skjema
- Risikoanalyse
- Sikker jobbanalyse
- Avviksregistrering
- Prosjektsenter med opplastningsmuligheter for rutiner, skjema/sjekklister, risikoanaly filer, samt utfylling av Sikker Jobb Analyse (SJA) knyttet til prosjekt.

Atle Hjertner

Fra:	Svein Lund <ing.svein.lund@gmail.com>
Sendt:	tirsdag 14. april 2026 06:22
Til:	Firmapost
Emne:	Generalforsamling Frederik Stangs gate 35AS, Vektertjeneste
Vedlegg:	Tilbud Fredrik Stangs gate 35.pdf

Bakgrunn:
Vi har opplevd at uvedkommende har kommet seg inn og oppholdt seg i gården. Det har også vært tyveri. Så har det også vært tilfeller av adferd utover det husordensreglene tillater. Derfor har det kommet ønske om en vektertjeneste, for å unngå dette, i alle fall redusere det.
Vi har fått et tilbud på slik tjeneste. Ref nedenfor:

Forslag:
Styret pålegges å inngå avtale om vektertjenester slik som i tilbud fra Avarn Security, eller tilsvarende med en kostnadsramme inntil kr 10.000 / måned.
Det finansieres ved økt felleskostnad inntil kr 120 pr bruksenhet pr måned.
Avtalen gjøres for ett års prøve.
Styret bes også vurdere nødvendigheten av et bedre adgangskontrollsystemer. Eventuelt slik som nevnes i tilbudet fra Avarn. Derpå eventuelt å fremme det som egen sak.

Formål:
- Det er et preventivt sikkerhetstiltak for å redusere risikoen for kriminelle handlinger
- Det er et sikkerhetstiltak som skal forebygge og avdekke uønskede hendelser, i tillegg til å redusere skadeomfanget dersom det skulle oppstå brann, vannlekkasje eller annen skade
- Forhindre ulovlig bruk av arealer
- Kostnadsbesparende tiltak i form av at vekter slukker lys og andre tekniske innretninger når bygget ikke er i bruk.

Styret bes også utrede styrket adgangskontroll og fremsette forslag, eksempelvis å installere et system som Unloc, omtalt i tilbudet her.

Viser til hyggelig befaring, og takker for muligheten til å levere vårt tilbud på mobilt vakthold.

Vi har gleden av å presentere vedlagt besvarelse iht. vår gjennomgang.
Vi håper vår besvarelse og tilbud er av interesse.

Som nevnt på befaringen har Avarn Security inngått et samarbeid med Unloc.
Unloc er særlig attraktivt for deres som sameie/borettslag fordi det løser en rekke praktiske utfordringer knyttet til adgang og nøkkelhåndtering.

Her er de viktigste grunnene til at mange sameier og borettslag opplever Unloc som en god løsning:

1. **Digital nøkkelstyring**
   Unloc gjør det mulig å bruke mobilen som nøkkel. Det betyr at dere kan gi, trekke tilbake og administrere adgang rett fra en app – uten fysiske nøkler som kan mistes eller kopieres.

2. **Enklere for styret**
   Styret slipper å forholde seg til administrasjon av fysiske nøkler, nøkler på avveie eller bestillinger av ekstranøkler. Dere vil få bedre kontroll og oversikt over hvem som har tilgang til hvilke dører.

3. **Bedre sikkerhet**
   Digitale nøkler kan tidsbegrenses og tilpasses, og de er sporbare (man kan se når de brukes). Det gir økt sikkerhet sammenlignet med tradisjonelle nøkler.

4. **Fleksibilitet for beboere**
   Beboere kan enkelt dele midlertidig adgang med familie, venner, håndverkere eller hjemmehjelp – uten å være hjemme selv. Tilgang kan gis for en bestemt dag eller tidsperiode.

5. **Integrasjoner og støtte for flere typer dører**
   Unloc fungerer både med eksisterende låssystemer og digitale låser fra en rekke leverandører. De kan integrere med hovedinnganger, garasjer, sykkelrom og mer.

6. **Felles innganger og tjenester**
   Løsningen gjør det enklere for leverandører (post, matlevering, renhold) å få adgang på en trygg og kontrollert måte til fellesområder – uten at alle beboerne må slippe dem inn manuelt.

Legger med to lenker og vedlegg om hva dette dreier seg om.

Video av Doorbell
https://www.youtube.com/watch?v=Mvf48SwRkDo

Video av mobilnøkler
https://www.youtube.com/watch?v=MBU3I7K8kiA

Jeg tok dessverre ikke noen bilder av dagens adgangskontroll.
Kunne du gitt med litt informasjon om det, så kan jeg revidere vedlagt tilbud med priser på dette.

Bare ta kontakt om du har noen spørsmål, eller ønsker en gjennomgang.
Ser frem til videre prosess.

Med ønske om en fin ettermiddag!

Med vennlig hilsen

Michael Wennemo
Key Account Manager | Consulting Norge
Avarn Security

Alf Bjerckes vei 1
0582 Oslo
Norge

Mobil: +47 468 10 505
Sentralbord +47 915 02580

AVARN
Security

Tilbud
Mobilt vakthold
Fredrik Stangs Gate 35 AS



Trygghet og sikkerhet for våre kunder står alltid i fokus – vi trygger mennesker og verdier

Avarn Security er en ledende nordisk sikkerhetsleverandør til offentlige og private virksomheter samt til privatmarkedet.

Som totalleverandør spenner våre leveranser seg fra vakttjenester, alarm- og tekniske sikkerhetsløsninger, industrivern og sikkerhetsberedskap til kontroll- og rådgivningstjenester.

Vi beskytter dine verdier

Avarn Security beskytter din virksomhets materielle og immaterielle verdier. Det gjør vi gjennom korte reaksjonstider, profesjonelle vektere, høyteknologiske løsninger og en god sammensetning mellom menneskelig kompetanse og unike overvåkningssystemer. Samspillet mellom komplekse totalløsninger og enkel overvåkning gir oss muligheten til å skape dedikert trygghet – for alt fra store konsern til små virksomheter.

Vi er alltid til stede

Med våre avdelinger i ulike deler av landet, alarmstasjon og biler på veiene døgnet rundt, har vi beredskap som skaper trygghet. Våre løsninger har sikret oss en posisjon som markedsledende i bransjen. Vi er alltid til stede for å beskytte dine verdier – i dag, i natt og i morgen.

AVARN

Fredrik Stangs Gate 35 AS
Fredrik Stangs gate 35
0264, Oslo

Att: Svein Lund

OSLO, 10.02.2026

Vi viser til hyggelig befaring og takker for anledningen til å levere tilbud på sikkerhetsløsning fra Avarn Security.

Tilbudet leveres av Avarn Security AS – org.nr. 943 184 097

Avarn Security tilbyr profesjonelle service- og sikkerhetsløsninger i det nordiske markedet. Vi ønsker å tilby skreddersydde optimale løsninger både med hensyn til nytenkning, fleksibilitet og kvalitet på tjenesteleveransen.

Kontaktperson i Avarn Security:

Navn: Michael Wennemo
Tlf.: 468 10 505
E-post: michael.wennemo@avarnsecurity.com

Forretnings-/driftshemmelighet:

De opplysninger vi har oppgitt i dette tilbud, kan ved innsyn fra offentligheten/3.dje part, påvirke vår konkurransesituasjon i fremtidige konkurranser i Norge. Offentliggjøring av tilbudets innhold muliggjør en kartlegging av vår profil og pris- og kostnadsnivåer til konkurrerende foretak. I tillegg kan det være skadelig i forhold til de sikkerhetsrutiner Avarn Security AS opererer med i Norge. Vi ber derfor om at opplysningene Dere får kjennskap til gjennom dette tilbudet, behandles konfidensielt.

Avarn Security AS håper at vårt tilbud er iht. Deres forventninger,
og at dette vil føre frem til et samarbeid i fremtiden.

Med vennlig hilsen

Michael Wennemo

Innledning

Avarn Security har satt seg inn i leveransen gjennom befaring og avklaringer. Vi bekrefter å kunne etterleve alle krav i denne konkurransen med en kvalifisert leveranse.

Avarn Security ønsker å være den foretrukkent samarbeidspartner for Fredrik Stangs Gate 35 AS hvor vi sammen utvikler og utfordrer hverandre. Vi ønsker å fokusere på åpen dialog, bidra til kontinuerlige forbedringer og et godt omdømme.

Vår visjon er å skape en positiv sikkerhetskultur med fokus på kontinuerlige forbedringer gjennom et tett samarbeid med deres representanter.

Kvaliteten på tjenestene evalueres fortløpende ved hjelp av våre internkontroller. Med oppfølgingen vil tiltak iverksettes på et tidlig tidspunkt når dette er nødvendig. Ellers tilstrebes en åpen dialog med dere, både for å sikre et godt samarbeid, nå frem med sikkerhetsinformasjon, samt oppmuntre til tilbakemeldinger på leveransen.

Avarn Security er ISO 9001-, 14001- og ISO 27001 sertifisert (internasjonal standard for å identifisere og håndtere risikoer knyttet til informasjonssikkerhet på en systematisk og effektiv måte - som Norges eneste sikkerhetsleverandør). Vi fører en aktiv miljøpolicy og tar aktivt samfunnsansvar.

Avarn Security har med dette tilbudet forpliktet oss til:

- Å levere en tjeneste som et minimum står i henhold til avklaringsmøte
- Å levere en tjeneste med lav risiko, bidra til proaktivitet, samt effektivisering av leveransen
- Å levere en høy sikkerhetsstandard, høy grad av service og til å bygge opp under et godt omdømme
- Å levere dynamiske og effektive sikkerhetstjenester ved å øke fleksibiliteten og respondere raskt på endringer i regelverk og risikoprofil



Avarn Security – Din strategiske sikkerhetspartner

Avarn Security er mer enn kun en tradisjonell sikkerhetsleverandør.

Vi tilbyr alle aspekter av både tradisjonelle og innovative sikkerhetsløsninger.

Vi har fokus på våre kunders **spesifikke servicebehov** og **krav til sikkerhet**.

Vi tilbyr **skreddersydde** løsninger for den enkelte kundes spesifikke behov, kartlagt gjennom en **risikovurdering**.

Vi anbefaler den løsningen som er **best tilpasset** din eiendom, basert på våre funn fra gjennomført risikovurdering.

Vi tilbyr **den beste kombinasjonen** av fjernbetjente, tekniske og lokale sikkerhetstiltak for din eiendom.



Løsningsforslag

Arbeidsoppgavene til mobilvekter er å inspisere eiendommene for å kontrollere eventuelle avvik som tekniske installasjoner ikke kan avdekke, samtidig som vekters tilstedeværelse har en sterk preventiv effekt på uønskede hendelser. Vekteren skal gjennom sin observasjon forebygge/avdekke uønskede hendelser som ulovlig opphold, skadeverk, brann, vannlekkasjer, samt føre kontroll med påtrufne personer.

Alle våre vektere har erfaring med å vurdere og reagere hensiktsmessig for å ivareta sikkerheten på objektene. Alle avvik som oppdages håndteres etter instruks og tiltaksplaner, og rapporteres videre til kontaktperson. Tilsynet/inspeksjonen dokumenteres med våre rapporteringssystemer, hvor alle avvik og hendelser registreres elektronisk.

Tjenesten har følgende primærfunksjoner:

- Det er et preventivt sikkerhetstiltak for å redusere risikoen for kriminelle handlinger
- Det er et sikkerhetstiltak som skal forebygge og avdekke uønskede hendelser, i tillegg til å redusere skadeomfanget dersom en hendelse skal oppstå.
- Det er et HMS-tiltak
- Det er et servicetiltak
- Tjenesten skal forhindre ulovlig bruk av arealer

Den patruljerende vektertjenesten skal ha kjennskap til risikoelementer på objektene (gjennom opplæring og informasjon/instruksverk). Instrukser og et systematisert oppfølgingsarbeid vil gi gode forutsetninger for dette.

Ved inngåelse av avtale vil det gjennomføres et oppstartsmøte hvor det avtales detaljert oppdragsinstruks og rapporteringspunkter i tillegg til den som allerede foreligger.
Området vil bli merket med skilt og merker med «Sikret område».



AVARN
Security

Tjenesteinnhold og fokusområder

Tjenesteinnhold og generelle rapporteringspunkter	
☒	Påse at fri ferdsel i rømningsveier og oppstillingsplass 110 er ivaretatt
☒	Kontroll av byggets inngangsdører
☒	Fysisk skallsikring
☒	Kontrollere at det ikke har vært innbrudd
☒	Kontrollere at det ikke er feil på brannalarmsentral – etter ønske
☒	Forebygging av hærverk og hærverksforsøk
☒	Bortvise uvedkommende personer
☒	Kontroll av at brannfarlig avfall ikke er hensatt på eiendomsområdet
☒	Visuell kontroll av fasade
☒	Kontroll av takterrasser
☒	Synlig tilstedeværelse
☒	Teknisk kontroll på avtalte inspeksjonspunkter
☒	Brannsikkerhet
☒	Tilkalling for bistand ved avvik ifm. et sikkerhetsbrudd



AVARN
Security

Mobilt vakthold fra Avarn Security



Mobilt vakthold er en fleksibel tjeneste der Avarn Security vektere bidrar til å sikre dine verdier. Vi er tilgjengelige døgnet rundt, 365 dager i året.

Formålet med tjenesten er å virke som et supplement til de fysiske sikringstiltak som er på plass på eiendommen. Vekter utfører en fysisk inspeksjon av bygninger og område, for å kontrollere for eventuelle avvik som tekniske installasjoner ikke kan avdekke. Vekters tilstedeværelse har i tillegg en sterk preventiv effekt på uønskede hendelser.

Våre mobile vektere kan inspisere bygninger både utvendig og innvendig og foreta kontroll av elektriske installasjoner, tekniske anlegg og lignende. Målet er å forebygge og avdekke uønskede hendelser, men også å redusere skadeomfanget dersom det skulle oppstå brann, vannlekkasje eller annen skade.

Mobile inspeksjoner er ambulerende. Det betyr at inspeksjonene foretas på avtalte kontrollpunkter utenfor og inne i bygget. Det vil bli avtalt en rammetid for inspeksjonene og intervaller med oppdragsgiver.

Tjenesten har følgende primærfunksjoner for Oppdragsgiver:

- Det er et preventivt sikkerhetstiltak for å redusere risikoen for kriminelle handlinger
- Det er et sikkerhetstiltak som skal forebygge og avdekke uønskede hendelser, i tillegg til å redusere skadeomfanget dersom det skulle oppstå brann, vannlekkasje eller annen skade
- Forhindre ulovlig bruk av arealer
- Kostnadsbesparende tiltak i form av at vekter slukker lys og andre tekniske innretninger når bygget ikke er i bruk.

Følgende arbeidsoppgaver kan utføres på inspeksjonsrundene, men er ikke begrenset til:

- Inspeksjon med utgangspunkt i faste kontrollpunkter i og rundt byggene
- Fokus på avvikende eller mistenkelig aktivitet rundt bygningsmassen, f.eks. observerende personer
- Registrere avvik fra normal tilstand som kan true våre kunders verdier
- Inspeksjon av skallsikring, inkludert dører og vinduer
- Innvendig inspeksjon med fokus på personer, brannkilder, lys, etc.
- Skallsikring av bygget
- Logging av at kontrollpunktene er besøkt
- Rapportering av avvik som krever tiltak iht. instruks

Uvedkommende personer bortvises. Ved behov blir Politiet varslet. Ved forhold som krever øyeblikkelig varsling, gjøres dette til oppsatt kontaktperson. Nøyaktig instruks for vaktoppdraget blir utarbeidet før oppstart, i samarbeid med Oppdragsgiver. Instruksen tilpasses og justeres etter behov.

Rapportering

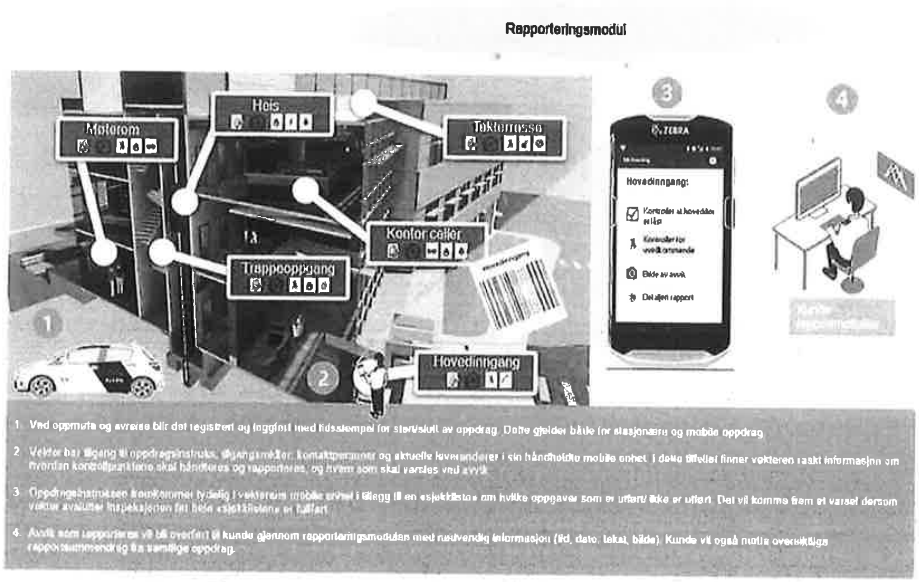
Det vil foretas skriftlig utfyllende rapporter fra vekter der dette er nødvendig for å identifisere loggførte hendelser ytterligere.

Alle våre leveranser skal være sporbare og våre vektere har et rapporteringsansvar. Avarn Security skal fortløpende rapportere alle avvik og hendelser elektronisk og gjøre tilgjengelig for deres representanter gjennom vår kundeportal.

Avarn Securitys systemer for kvalitetskontrollaktiviteter og avvikshåndtering gir oss utførlig informasjon som vi bruker til å kontinuerlig forbedre våre tjenester. Informasjonen danner grunnlaget for en prosess som omfatter vurderinger av data, innføring av tiltak og forbedringer, og eventuelt standardisering av forbedringene for varig effekt.

Strekkoderapportering

Avarn Securitys vektere benytter strekkoderapportering for å verifisere den operative utførelsen (logge/dokumentere tilstedeværelsen på adressene iht. adresseliste). Se brukerscenario under;



AVARN
Security

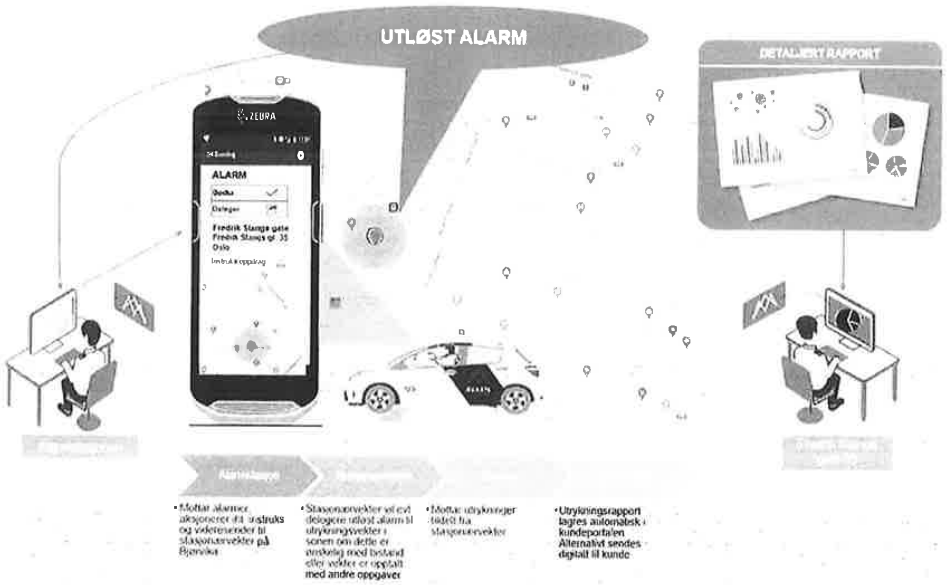
Hvorfor velge Avarn Security som samarbeidspartner:

Vi jobber alltid med et fokus på å yte høy kvalitet innen sikkerhet og service. Vi er ISO sertifisert innen kvalitet, miljø og informasjonssikkerhet, dette betyr at selskapet ofte er under eksterne revisjoner av våre systemer og tjenesteleveranser. Løsningene innebærer en kvalitetssikret gjennomføring av leveransen. Avarn Security skolen er en del av kvalitetssikringen av en god leveranse med nødvendig faglige forankringer. Vi er stolte over å kunne tilby opplæringsprogram som bygger på utprøvde læringsfilosofier samt ekspertise på de faglige segmentene vi leverer innenfor.

Tilkalling

I tjenesten til Avarn Security vil vekter kunne tilkalles, og gi hurtig assistanse ved uhell eller uønskede situasjoner som kan være til skade eller verdiforringelse av eiendomsmasse. Eksempler kan være uønskede personer som oppholder seg i området, tyveri, hærverk, trusler, vannlekkasjer, teknisk informasjon, feilmeldinger, problemer med dører eller porter m.m. Avtalen kan også inkludere enkel teknisk kontroll, samt rekvirering av håndverkstjenester etter forhåndsdefinert avtale.

Avarn Security har en egen beredskapslinje med fast telefonnummer. All kommunikasjon relatert til avtalen vil loggføres for dokumentasjon.



Pristilbud

Tjenesteleveranse	Beskrivelse	Pris pr. mnd.
Mobilt vakthold	Vekter utfører én (1) inspeksjon i et varierende mønster på natt alle dager i uken.	8 707,-
Alarmoverføring Heis	Alarmsignalet fra heisen vil gå til Avarn Security Alarmstasjon. Publikum som måtte sitte fast i heisen vil bli møtt av en trygg person som vil roe ned en situasjon som for mange kan være svært ubehagelig.	399,-

Forbehold og presiseringer

- Alle priser er oppgitt eks. mva.
- Prisen forutsettes av avtaleperiode på minimum 12 mnd.




Avarn Security har følgende sertifiseringer:
- ISO 9001 - Kvalitet
- ISO 14001 - Miljø
- ISO 27001 - Informasjonssikkerhet
- EN 50518 - Europeisk standard for alarmstasjoner
Vårt sikkerhetsnett
holder deg trygg!

SIVILFORSVARET

Frederik Stangs gate 35 AS

Dato:	14.04.2026
Vår ref.:	2026/424-5
Deres ref.:	Svein Lund
Deres dato:	16.03.2026
Saksbehandler:	Leif Magne Lye

Svar på spørsmål om krav til tilfluktsrom

Jeg viser til vårt brev 13.02.2026 og deres epost 16.03.2026 hvor dere ber om opplysninger om hvilke krav som stilles til deres tilfluktsrom.

Jeg viser til forskrift om tilfluktsrom fra 1995 med veileder;
https://www.sivilforsvaret.no/siteassets/dokumenter/95-forskriftene-og-veileder.pdf

Det stilles krav om at dere skal:

- Vedlikeholde rommet ved regelmessige inspeksjoner for å sørge for at verneevnen ikke forringes, iht. forskrift om tilfluktsrom § 34, jf. 40.

- Sørge for at rommet har fungerende utstyr iht. krav gitt i forskrift om tilfluktsrom § 31.

- Sørge for at rommets beskyttende evne ikke reduseres av den daglige bruken av rommet, og at rommet kan klargjøres som tilfluktsrom i løpet av 72 timer, iht. forskrift om tilfluktsrom § 36.

Utdypende bestemmelser om hvordan dere ivaretar disse pliktene (herunder frekvens for vedlikehold og funksjonsprøving av ulike installasjoner), finner dere den aktuelle forskriften med veiledning, som er gjeldende for deres tilfluktsrom.

I våre systemer står det ikke hvilken forskrift som er gjeldende for dere. Se gjerne om dere selv har dokumentasjon om tilfluktsrommet. Jeg regner med at dersom tilfluktsrommet ikke er oppgradert etter at bygget ble oppført, så vil forskriften av 1948 være gjeldene.
1948-forskriften med veiledning finner dere her:
https://www.sivilforsvaret.no/siteassets/dokumenter/48-forskriftene-og-veileder.pdf

Eventuell avregistrering:

Dersom det er slik at dere ikke ønsker å opprettholde tilfluktsrommet, kan vi undersøke om det kan være mulig for dere å avregistrere det. Det finnes muligheter for avregistrering dersom rommet ikke er

Postadresse
Sivilforsvaret
Postboks 2014
3103 Tønsberg

Besøksadresse
Brynsalléen 2, 0667 Oslo

Tlf. sentralbord
33 41 25 00

Nettsted
www.sivilforsvaret.no

Organisasjonsnummer
974 760 983

E-post
postmottak@dsb.no

SIVILFORSVARET

dimensjonert for mer enn 50 personer. Deres rom er jo som nevnt registrert i våre systemer med 70 personer, men det kan forekomme enkelte feilregistreringer. Dersom dere først ser etter dokumentasjon for deres tilfluktsrom, så kan vi etter det undersøke nærmere om vi finner ut av om persontallet er noe annet enn hva som er registrert hos oss.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon 481 09 374 for ytterligere veiledning.

Jeg legger ved plakaten på nytt. Si i fra om dere ikke får åpnet dokumentet.

Med hilsen
Sivilforsvaret
Oslo og Akershus sivilforsvarsdistrikt

Leif Magne Lye
sivilforsvarsadjutant

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Vedlegg

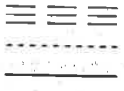
1 Plakat Instruks for bruk av tilfluktsrom 2010

SIVILFORSVARET

Instrukser for bruk av tilfluktsrom

Ved siden av disse instrukser skal det være slått opp instrukser for drift av tilfluktsrommet med tekniske rom. Nærmere anvisninger om klargjøring, fredsbruk og vedlikehold av tilfluktsrom er gitt i «Forskrifter m.v. om tilfluktsrom».

Sivilforsvarets varslingssignaler



Viktig melding - Lytt på radio

Flyalarm

Faren over

Klargjøring av tilfluktsrom

(De tiltak som er aktuelle)

- Steng åpninger som bare er for bruk i fredstid – dekk lysåpninger med sandsekker.
- Fjern eventuell isolasjon og installasjoner for bruk i fredstid.
- Montér plomberte filtere, søyler, vegger og forheng ved toaletter.
- Anskaff eventuelt filtere til ventilasjonsanlegget.
- Anskaff akkumulator- og lommelyktbatterier, radio og øvrige sambandsutsyr.
- Innred senger med madrasser i oppholds- og sykerom og plasser tørrklosetter og annet utstyr.
- Fyll opp vann og oljetanker.
- Montér løs dørterskel.
- Klargjør monterbar sluse.
- Kontroller at alle instrukser er på plass.
- Gjennomfør funksjonsprøve og rett feil.
- Orienteringslys mot det fri overmales.
- Tilfluktsrommet ryddes og rengjøres.

Hva som bør tas med til tilfluktsrommet

- Legitimasjon
- Toalettsaker og medisiner
- Soveutstyr (sovepose, ulleteppe, pledd, puter)
- Mat (niste) og drikkekar
- Lesestoff m.v.
- Praktiske klær!
- Egen lommelykt.

Ledelse og hjelpepersonell i tilfluktsrommet

Dersom lederen i tilfluktsrommet eller stedfortreder ikke er til stede, velges en leder med stedfortreder.

Lederen skal:

- Ta ut personell til ordenstjeneste, regulering av inn- og utpassering, drift av tekniske anlegg, sanitetstjeneste og andre gjøremål.
- Ved behov inndele belegget i skift for manuell drift av ventilasjonsanlegget.
- Sørge for fordeling av ressurser og lytting på radio.
- Avgjøre når tilfluktsrommet kan forlates.
- Ta avgjørelser og gi regler som er nødvendige.

I særlig viktige spørsmål bør representanter for de som er i rommet tas med på råd. Fagpersonell bør også tas med på råd.

De som skal betjene de tekniske anlegg skal snarest sette seg inn i instrukser for betjening og bruk av utstyret.

Ordensregler for tilfluktsrom

a) Alle skal rette seg etter anvisninger fra lederen og dennes hjelpere, bidra til ro og orden og delta i felles gjøremål.

b) Overflødige ting må ikke tas med tilfluktsrommet. Det samme gjelder dyr, med unntak av lederhunder for blinde og tjenestehunder. Hunder må føres i bånd.

c) Røyking er ikke tillatt.

d) Lederen kan forby høyrøstede samtaler og ytringer som kan bidra til å skape uro og engstelse.

e) Rommet skal holdes rent og ordentlig. Avfall legges på fastsatte steder. Tøy bør henges på snor ved den enkeltes plass.

f) Fylte avfallsposer og poser fra tørrklosetter plasseres i sluse- eller toalettavdeling ved avtrekk fra rommet, eller om mulig utenfor tilfluktsrommet.

g) Ved lengre tids opphold bør det være faste tider for spising, soving m.v. Lyset bør dempes om natten.

h) Ingen skal forlate tilfluktsrommet før lederen har bestemt det.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 2010

Fredsbruk av tilfluktsrom

Tilfluktsrom kan i fred nyttes til andre formål.

- Rommets beskyttende evne må ikke reduseres.
- Rommet må kunne klargjøres i løpet av 72 timer.

I tilfluktsrom skal ikke lagres eksplosive eller brannfarlige stoffer eller stoffer som kan sette varig eller ubehaglig lukt i rommet.

Endring av bygningsmessige deler, tekniske anlegg eller installasjoner i rommet skal godkjennes av DSB/Sivilforsvaret og meldes til bygningsmyndighetene.

Vedlikehold av tilfluktsrom

Ettersyn og nødvendige utbedringer av enkelte deler av tilfluktsrommet skal gjennomføres minst én gang per år. Samtidig skal følgende tiltak gjennomføres:

Tilfluktsrommets funksjon:	Kontroll av overtrykk, luftmengder og luftfordeling.
Utstyr i tilfluktsrommet:	Kontroll av at utstyr er på plass og i orden.
Jernkonstruksjoner:	Rustfjerning og maling av angrepne steder.
Hengsler og dørvridere:	Kontroll av funksjon og smøring.
Dørpakninger:	Kontroll av at pakninger (lister) ikke er overmalt.
Ventiler:	Kontroll av at bevegelige deler er rene, uten belegg og løper lett. Smøres ved behov.
Filtre:	Kontroll av at filtre er avstengt og plombert.
Luftmengdemåler:	Kontroll av funksjon, eventuelt etterfylling av væske.
Vifter – daglig i drift:	Renhold ved behov. Kontroller slakk på vifterem. Vær obs. på unormale lyder.
Vifter – sjelden i drift:	Kjøring i 30 min. én gang per år. Rengjøring ved behov.
Klimaaggregat:	Funksjonskontroll en gang per år. Rengjøring og smøring ved behov.
Elektrisk anlegg:	Funksjonskontroll.
Nødstrømsaggregat:	Hver tredje måned: Kjøring i minst fire timer med last, funksjonskontroll og oljeskift ved behov.

Ansvarlig leder i dette tilfluktsrommet er:

(Navn og telefon)

Stedfortreder:

(Navn og telefon)

Atle Hjertner

Fra:	Svein Lund <ing.svein.lund@gmail.com>
Sendt:	onsdag 15. april 2026 06:55
Til:	Firmapost
Kopi:	Christian Young; Lill-Karine Nielsen; 601 Hanna Sitter Randen; Vita Simon
Emne:	Generalforsamling Frederik Stangs gate 35 AS. Nytt styre.

Til generalforsamlingen Frederik Stangs gate 35 AS 6.05.2026

Forslag til nytt styre:

Styreledder Christian Young Ny
Leilighet. 501-502

Styremedlem: Lill-Karine Nielsen Ny
Leilighet 607

Styremedlem Svein Lund. Ikke på valg
(Leietager 317)

Varamedlem: Hanna Sitter Randen Ny
Leilighet 601

Varamedlem: Vita Simon Ny
Leilighet 106-508

FSGT35 AS Alternativt forslag til nytt styre funksjonsåret 2026/2027

Alternativt forslag til nytt styre foreslått av Einar F. Hansen og Håkon Werner Vyrje

Styreleder Christian Young Ny

Styremedlem Lill – Karine Nielsen Ny

Styremedlem Håkon Werner Vyrje Fortsetter

Svein Lund fratrer styret grunnet illojalitet mot styret

Frederik Stangs gate 35 AS

Resultatregnskap pr. 31.12.2025

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	REGNSKAP 2025	REGNSKAP 2024
Husleie		3 540 707	3 540 707
Leie parkering		199 920	192 360
Innflyttingsgebyr		150 000	80 000
Sum driftsinntekter		**3 890 627**	**3 813 067**
Styrehonorar	**1**	99 998	90 000
Arbeidsgiveravgift	**1**	14 099	12 690
Avskrivning på bygg		19 679	19 873
Nettleie/strøm	**2**	312 584	281 373
Kommunale avgifter		665 497	611 422
Eiendomsskatt		8 468	8 468
Renhold		78 043	73 799
Serviceavtaler		8 532	16 107
Avfallscontainer		12 453	12 895
Drift heis	**3**	149 902	222 187
Småanskaffelser	**4**	130 671	45 074
Egenandel, forsikring		30 000	-
Reparasjon/vedlikehold	**5**	77 898	153 609
Reparasjon/vedlikehold vaskeri	**6**	19 960	32 283
Snørydding/vedlikehold uteområde	**7**	39 576	34 240
Vaktmestertjenester		252 893	277 635
Vaktmester, ekstra arbeider		15 238	6 755
Revisjonshonorar	**1**	37 595	34 878
Regnskaps- og forretningsførerhonorar	**1**	179 775	175 640
Andre honorarer	**8**	19 500	6 875
Kabel-TV / bredbånd - Telia		486 818	449 604
Forsikringspremie		208 969	168 708
Andre kostnader	**9**	8 995	16 434
Sum driftskostnader		**2 877 143**	**2 750 548**
Driftsresultat		**1 013 484**	**1 062 519**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter bank		25 631	13 400
Rentekostnader		(509 088)	(542 478)
Andre finanskostnader		(10 082)	(9 895)
Resultat av finansposter		(493 538)	(538 973)
PERIODENS RESULTAT		**519 946**	**523 546**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a870ccde-7684-4785-861f-d1ed90ec909d
visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS
Balanse pr. 31.12.2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger		1 948 251	1 967 930
Sum anleggsmidler		**1 948 251**	**1 967 930**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		26 177	-
Forskuddsbetalte kostnader		138 795	116 325
Driftskonto DNB		369 820	228 681
Plasseringskonto DNB		785 458	759 826
Sum omløpsmidler		**1 320 249**	**1 104 833**
SUM EIENDELER		**3 268 500**	**3 072 763**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Annen egenkapital		(5 553 412)	(6 076 958)
Årets resultat		519 946	523 546
Sum egenkapital		**(4 933 466)**	**(5 453 412)**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån DNB	**10**	8 051 221	8 397 635
Sum langsiktig gjeld		**8 051 221**	**8 397 635**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 773	54 095
Påløpte, ikke forfalte renter		34 841	39 338
Forskudd felleskost fra eiere		64 132	35 107
Sum kortsiktig gjeld		**150 746**	**128 540**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**3 268 500**	**3 072 763**

Oslo, 11. februar 2026

Håkon Werner Vyrje (s) Svein Lund (s)

Einar F Hansen (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a870ccde-7684-4785-861f-d1ed90ec909d
visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS
Noter til regnskap pr. 31.12.25

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i selskapet dekkes inn av aksjonærene ved betaling av husleie.

d) 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.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk	0

Selskapet er et boligaksjeselskap og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon

Note 1 - Ytelser til ledelse m.v.

Revisjonshonorar	37 595
Honorar til forretnings-/regnskapsførsel	179 775
Styrehonorar m/arbeidsgiveravgift	114 097

Note 2 - Nettleie/strøm

Nettleie/strøm, jan-des 2025	323 531
Strømstøtte, jan-sept 2025	(5 636)
Refusjon Norgespris, okt-des 2025	(5 311)
Sum	**312 584**

Note 3 - Drift heis

Alarmavtale	7 897
Serviceavtale	20 650
Diverse heisreparasjoner, jan-des 2025	121 356
Sum	**149 902**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a870ccde-7684-4785-861f-d1ed90ec909d
visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS
Noter til regnskap pr. 31.12.25

Note 4 - Småanskaffelser	
Diverse utlegg, vaktmester	48 457
Ekstra låsbrikker og nøkler	2 960
Vaskemaskin	79 255
Sum	**130 671**

Note 5 - Reparasjon/vedlikehold	
Diverse rørleggerarbeider	28 141
Byttet kameralinse, ringklokketablå	4 766
Skiftet låskasse og el-sluttstykke	9 138
Utskifting av batterier til lede- og nødlys	20 525
Rep av kjøreport	11 000
Nettverk for ITV	4 328
Sum	**77 898**

Note 6 - Rep og vedlikehold vaskeri	
Reparasjoner av vaskemaskin og tørketrommel	19 960
Sum	**19 960**

Note 7 - Snørydding/vedlikehold uteområde	
Vinterservice	22 157
Levering av hageavfall	17 419
Sum	**39 576**

Note 8 - Andre honorarer	
Honorar BFV, styremøter i 2025	19 500
Sum	**19 500**

Note 9 - Andre kostnader	
Porto/kopiering	1 630
VismaSign	570
Møtekostnader - GF	4 160
Korreksjoner, kundereskontro	231
Bårebukett	1 080
Mva vedr inkassosak	49
Leie av lager (regnskap)	1 275
Sum	**8 995**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a870ccde-7684-4785-861f-d1ed90ec909d
visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS
Noter til regnskap pr. 31.12.25

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor	DNB		
Lånenummer:	1213.94.57046	Opprinnelig lånebeløp	10 197 060
Lånetype	Annuitetslån	Lånesaldo 01.01.	8 397 635
Opptaksår	2020	Avdrag i perioden	346 414
Rentesats	5,85 %	Lånesaldo 31.12.	8 051 221
Beregnet innfridd	2040		
Gjeld som forfaller etter 5 år	5 911 687		

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 051 221
Sum	8 051 221

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde en bokført verdi på kr 1.948.251,-

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a870ccde-7684-4785-861f-d1ed90ec909d
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Svein Lund
aa1713a1-bd95-4337-865d-6b7fd8d7143f - 2026-02-24 10:08:19 UTC +02:00
BankID - 8e98eab3-e694-44dc-b949-6b4444d00718 - NO

Einar Fensholt Hansen
1adbf70e-f612-41fe-9dcb-2b89405b000d - 2026-02-24 11:12:32 UTC +02:00
BankID - 4c257a20-9cdd-473b-a7bc-4aad6d781b06 - NO

Håkon Werner Vyrje
dc7305ea-2ef8-4361-9bba-ed27b912ca57 - 2026-02-26 07:02:00 UTC +02:00
BankID - 48a09156-a348-4a30-bd51-6c059f500470 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a870ccde-7684-4785-861f-d1ed90ec909d
visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS

Protokoll ordinær generalforsamling

Tid: Onsdag 6. mai 2026 kl. 18.00

Sted: Hotel Scandic Solli, Parkveien 68 i Oslo

1. **Registrering av aksjonærene**
Følgende aksjonærer var representert:

Se vedlagte deltakerliste

Ellers deltok Einar F. Hansen styreleder, Svein Lund styremedlem og Atle Hjertner fra Byggforvaltning AS.

De tilstedeværende representerte 47% av aksjene.

2. **Konstituering**
Svein Lund hadde fremmet saker til behandling på Generalforsamlingen som styremedlem, sakene var ikke drøftet med de andre styremedlemmene.
Etter aksjelovens §5-11 er det kun aksjeeiere som har rett til å kreve saker satt på dagsorden. Dersom aksjeeierne likevel ønsker å behandle forslagene, har Generalforsamlingen myndighet til det, uavhengig av hvem som opprinnelig fremmet dem. Aksjeeierne er uansett allerede informert gjennom innkallingen. Generalforsamlingen vedtok at forslagene kunne behandles i tråd med innkallingen. En aksjonær ville at man skal sjekke lovligheten av dette med henvisning til aksjelovens §5-14.
Møtet ble erklært for lovlig innkalt.
Einar F Hansen ble valgt til møteleder og Atle Hjertner ble valgt til referent. Protokollen signeres av møteleder Einar F Hansen og Lill-Karine Nielsen.

3. **Styrets beretning 2025**
Styrets beretning for 2025 ble gjennomgått, kommentert og godkjent som fremlagt.

4. **Årsregnskap 2025**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått, kommentert og godkjent som fremlagt.

5. **Revisors beretning**
Revisors beretning ble tatt til etterretning

6. **Budsjett 2026**
Budsjett for 2026 var vedlagt innkallingen til orientering. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og tatt til etterretning.

7. **Styrehonorar**
Styret fikk innvilget styrehonorar på kr 100.000, - + arbeidsgiveravgift, til intern fordeling.

8/9. **Rehabilitering av fasader / Rørfornying**
Generalforsamlingen besluttet å behandle disse sakene under ett. Generalforsamlingen påla styret å utrede en vedlikeholdsplan for fasade og rørfornying. Innhente tilbud, opprette budsjetter for gjennomføring og forslag til finansiering.
Dette skal legges fram for en ekstraordinær generalforsamling, som skal avholdes senest ved utgangen av 2026.

10. **HMS-løsning**
Saken ble trukket, er innenfor styrets handlingsrom.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b2b37c12-58ff-4091-9799-3662f65c4535
visma sign
www.vismasign.com

11. **Vektertjeneste**
Saken ble trukket, styret vurderer tiltak som kan gjennomføres.

12. **Status bomberom**
Svein Lund orienterte om saken, det er opprettet dialog med Sivilforsvaret om krav til tilfluktsrom. Saken blir behandlet videre i styret.

13. **Valg av styre**
Innledningsvis understreket styrets leder Einar F. Hansen at styremedlem Svein Lund hadde opptrådt illojalt ved å fremme eget styreforslag uten de øvrige styremedlemmenes viten og derfor ikke burde velges som styremedlem.
Det skulle velges styreleder for to år, ett styremedlem for to år og eventuelt inntil to varamedlemmer for to år.
Det forelå to forslag til valg av nytt styre (forslag en og forslag to), etter voteringer ble følgende nytt styre valgt.

Følgende styre ble valgt:

Styreleder:	Christian Young	valgt til 2028
Styremedlem:	Lill-Karine Nielsen	valgt til 2028
Styremedlem:	Svein Lund	valgt til 2027
Varamedlem:	Hanna Sitter Randen	valgt til 2028

Oslo, 6. mai 2026

_____ _____

Einar F. Hansen (s) Lill-Karine Nielsen (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b2b37c12-58ff-4091-9799-3662f65c4535
visma sign
www.vismasign.com

Generalforsamling Frederik Stangs gate 35 AS

Deltakerliste

Leil nr 101	Håkon Werner Vyrje m/fullmakt
Leil nr 102	Lill-Karine Nielsen m/fullmakt
Leil nr 106/508	Vita Simon
Leil nr 107	Tuan Duc Nguyen
Leil nr 109	Sissel Semmelmann
Leil nr 111	Haakon Schüssler
Leil nr 115	Charlotte Tuven Eriksen
Leil nr 201	Maria Strand
Leil nr 202	Heidi Friis
Leil nr 203	Vita Simon m/fullmakt
Leil nr 208	Håkon Werner Vyrje m/fullmakt
Leil nr 211	Kristin Gylseth m/fullmakt
Leil nr 217	Marit Buttingsrud
Leil nr 218/317	Svein Lund m/fullmakt
Leil nr 303	Rolf-Christian Lie Løberg
Leil nr 304	Line Lafton m/fullmakt
Leil nr 309	Anne Christine Nordviste
Leil nr 310	Mathias Dyrhol Paulsen
Leil nr 314	Thomas Garner m/fullmakt
Leil nr 401	Stine Simonsen
Leil nr 402	Line Lafton
Leil nr 405	Einar F. Hansen m/fullmakt
Leil nr 407	Svein Lund m/fullmakt
Leil nr 409	Kristin Gylseth
Leil nr 414	Sindre Herland
Leil nr 417	Camilla Wilhelmsen
Leil nr 501/502	Christian og Kjersti Young
Leil nr 505	Kristine Lorentzen
Leil nr 507	Håkon Werner Vyrje
Leil nr 511	Hanne Solberg Høglund
Leil nr 601	Hanna Sitter Randen
Leil nr 602	Svein Lund m/fullmakt
Leil nr 604	Wilhelm Brubakk Karlsen
Leil nr 607	Lill-Karine Nielsen
Leil nr 611	Vita Simon m/fullmakt
Leil nr 614	Einar F. Hansen m/fullmakt
Leil nr 615	Alexander Wullstein

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b2b37c12-58ff-4091-9799-3662f65c4535
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Einar Fensholt Hansen
ffc689d7-aeaf-4a9d-951c-654b75f56696 - 2026-05-07 13:34:29 UTC +03:00
BankID - 49b3c882-d210-4b8c-abee-720ee0282c11 - NO

Lill-Karine Nielsen
090db755-f245-43e7-a960-afd10940e167 - 2026-05-08 19:00:01 UTC +03:00
BankID - 864742ef-761c-4572-894f-14bb7173c0ea - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b2b37c12-58ff-4091-9799-3662f65c4535
visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS

Protokoll ordinær generalforsamling

Tid: Tirsdag 27. mai 2025 kl. 18.00

Sted: Hotel Scandic Solli, Parkveien 68 i Oslo

1. **Registrering av aksjonærene**
Følgende aksjonærer var representert:

Se vedlagte deltakerliste

Ellers deltok Einar F. Hansen styreleder, Atle Hjertner fra Byggforvaltning AS og Sindre Brandal varamedlem.

De tilstedeværende representerte 45,30% av aksjene.

2. **Konstituering**
Møtet ble erklært for lovlig innkalt.
Einar F Hansen ble valgt til møteleder og Atle Hjertner ble valgt til referent. Protokollen signeres av møteleder Einar F Hansen og Jenny Juve.

3. **Styrets beretning 2024**
Styrets beretning for 2024 ble gjennomgått, kommentert og godkjent som fremlagt.
Følgende kommentarer fremkom, styrearbeidet burde beskrives bedre og styremøteprotokoller burde vært fremlagt for Generalforsamlingen. Ellers ble styret oppfordret til bedre kommunikasjon med aksjonærene.

4. **Årsregnskap 2024**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått, kommentert og godkjent som fremlagt.

5. **Revisors beretning**
Revisors beretning ble tatt til etterretning

6. **Budsjett 2025**
Budsjett for 2025 var vedlagt innkallingen til orientering. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og tatt til etterretning.

7. **Styrehonorar**
Styret fikk innvilget styrehonorar på kr 100.000, - + arbeidsgiveravgift, til intern fordeling.

8. **Valg av revisor, samt godtgjørelse**
BDO AS ble gjenvalgt som selskapets revisor og honoreres etter regning.

9. **Utbedre takterrassen i sin helhet i løpet av høsten 2025/våren 2026 med nytt dekke, ny pergola og nytt baderom**
Forslaget ble diskutert i Generalforsamlingen og man var enige om at forslaget måtte utredes bedre, blant annet få et klart kostnadsbilde. Forslaget gikk til votering og falt, Ingen aksjonærer stemte for forslaget

10. **Utbedre/pusse opp/modernisere alle fellesarealer i ny drakt, helsparkle alle vegger og male opp i nye moderne farger, spesielt i inngangspartiet**
Forslaget ble diskutert i Generalforsamlingen og man var enige om at forslaget måtte utredes bedre, blant annet få et klart kostnadsbilde. Forslaget gikk til votering og falt, Ingen aksjonærer stemte for forslaget
Det ble kommentert fra styret at det i driftsbudsjettet for 2025 er avsatt NOK 250 000 til oppgradering av inngangspartiet utvendig.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8fb16e27-fcf6-456e-a8dd-3fb1497fb741
visma sign
www.vismasign.com

11. **Valg av styre**

Det skal velges ett styremedlem for to år og ett styremedlem for et år.
Det forelå følgende forslag:
Svein Lund styremedlem for to år og Håkon Werner Vyrje styremedlem for et år.

Følgende styre ble valgt:

Styreleder:	Einar F. Hansen	valgt til 2026 (ikke på valg)
Styremedlem:	Håkon Werner Vyrje	valgt til 2026
Styremedlem:	Svein Lund	valgt til 2027
Varamedlem:	Sindre Brandal	valgt til 2026 (ikke på valg)

12. **Eventuelt – notat fra Vita Simon**

Styret tar med seg mange konstruktive innspill inn i styrearbeidet. Styret tar notatet til etterretning.
Det kom forslag om at det skulle opprettes en ressursgruppe, styret tar dette opp på første styremøte.

Oslo, 27. mai 2025

Einar F. Hansen (s)

Jenny Juve (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8fb16e27-fcf6-456e-a8dd-3fb1497fb741
visma sign
www.vismasign.com

Generalforsamling Frederik Stangs gate 35 AS

Deltakerliste

Leil nr 101	Jenny Juve m/fullmakt
Leil nr 104	Einar F. Hansen m/fullmakt
Leil nr 106/508	Vita Simon
Leil nr 109	Sissel Semmelmann
Leil nr 110	Einar F. Hansen m/fullmakt
Leil nr 111	Haakon Schüssler
Leil nr 112	Camilla Madsen
Leil nr 115	Charlotte Tuven Eriksen
Leil nr 208	Ola Skar
Leil nr 211	Berit Sørlie
Leil nr 217	Marit Buttingsrud
Leil nr 218/317	Jenny Juve
Leil nr 302	Jenny Juve m/fullmakt
Leil nr 303	Rolf-Christian Lie Løberg
Leil nr 304	Line Lafton m/fullmakt
Leil nr 309	Anne Christine Nordviste
Leil nr 314	Lars T. Andersen
Leil nr 401	Erik Simonsen
Leil nr 402	Line Lafton
Leil nr 405	Frederik Martinussen
Leil nr 407	Tor Aske Børresen
Leil nr 409	Kristin Gylseth
Leil nr 414	Andrea Louise Lindberg
Leil nr 417	Einar F. Hansen m/fullmakt
Leil nr 501	Morten Torgersen
Leil nr 502	Christian og Kjersti Young
Leil nr 504	Jan Frederik Herud m/fullmakt
Leil nr 506	Jan Frederik Herud
Leil nr 507	Håkon Werner Vyrje
Leil nr 511	Hanne Solberg Høglund
Leil nr 602	Jenny Juve m/fullmakt
Leil nr 604	Wilhelm Brubakk Karlsen
Leil nr 607	Einar F. Hansen m/fullmakt
Leil nr 611	Vita Simon m/fullmakt
Leil nr 614	Hanna Weibust Hansen
Leil nr 615	Alexander Wullstein
Leil nr 618	Esta Eiendom AS

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8fb16e27-fcf6-456e-a8dd-3fb1497fb741
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Einar Fensholt Hansen
fbeb1a22-6ecc-4b99-a2fa-f6c4301c0e35 - 2025-06-02 15:42:39 UTC +03:00
BankID - 16290c18-2302-44fd-8a21-4967314b6a20 - NO

Jenny Juve
9724811f-1b32-461a-928c-5abebb3c131d - 2025-06-06 11:34:55 UTC +03:00
BankID - f75bf7a5-407a-4836-b090-3861b181998e - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8fb16e27-fcf6-456e-a8dd-3fb1497fb741
visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS

Vedtekter

(med endringer senest av 5. mars 2008)
(med endringer senest av 10. mai 2017)
(med endringer senest av 4. april 2019)

§ 1

Frederik Stangs gate 35 AS er et uansvarlig selskap med formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom Frederik Stangs gate 35, gnr. 212 bnr. 308 i Oslo. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2

Aksjekapitalen er kr 100 000 fordelt på 1 000 aksjer á kr 100 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 3

Aksjene er fordelt på 89 aksjeporteføljer, hver med fra 10 til 30 aksjer. Til hver aksjeportefølje er knyttet bruksrett til en leilighet eller et næringslokale i selskapets eiendom.

En aksjeportefølje kan bare overdras samlet og bare sammen med den tilknyttede bruksrett.

De øvrige aksjonærer har ikke fortrinnsrett til å erverve aksjer som skifter eier.

Erverv av aksjer krever selskapets godkjennelse.

§ 4

Selskapet ledes av et styre som består av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer som alle velges av generalforsamlingen for to år ad gangen. Styrets leder velges særskilt. Minst ett av styrets faste medlemmer bør ha fast bosted i bygningen. Selskapet firma tegnes av styrets leder sammen med ett styremedlem.

§ 5

Den ordinære generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni. Så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling innkalles med minst 7 dagers varsel.

§ 6

Den ordinære generalforsamling behandler styrets årsberetning og revidert regnskap samt de saker som etter aksjeloven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

§ 7

I generalforsamlingen har hver aksjeportefølje én stemme.

Hvor annet ikke følger av aksjeloven, avgjøres hver sak med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, dog således at ved stemmelikhet avgjøres saken av møtelederen.

§ 8

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når det til behandling av bestemt angitt emne kreves av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen.

§ 9

Aksjonærene plikter selv å vedlikeholde sine leiligheter/-lokaler.
Ved vedlikehold og ombygging av leiligheter skal alt arbeid utføres av kvalifiserte og autoriserte fagfolk, og alt arbeid skal utføres i henhold til Norsk Standard.
Styret og andre beboere skal forhåndsvarsles senest 7 dager før omfattende oppussingsarbeider tar til. Estimert varighet for oppussingsarbeider skal oppgis.
Bygningsmateriell og bygningsavfall skal ikke oppbevares på gårdens fellesområder, hverken utendørs eller innendørs.
Ved hvert eierskifte innkreves et innflyttingsgebyr på kr 10.000, -, håndteres av forretningsfører.

Selskapet har sikkerhet i aksjene for aksjonærenes forpliktelser overfor selskapet.

§ 10

Fremleie av leilighet eller lokale krever forhånds samtykke fra styret.

§ 11

For øvrig henvises til lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 samt lov om borettslag av 6. juni 2003 kapitel 5.

Frederik Stangs gate 35 AS

Husordensregler
Sist revidert 21.02.2016
Sist revidert 04.04.2019

1.

Husordensreglene har som formål å sikre beboerne ordnede og gode boligforhold. For leietakere er husordensreglene å betrakte som del av leiekontrakten.

2.

Forretningsfører er gårdsselskapets representant og er sammen med styret ansvarlig for at etterfølgende husordensregler blir overholdt. Husordensreglene kan suppleres i den utstrekning forholdene gjør det påkrevet.

3.

Fremleie av leiligheter må forelegges forretningsfører/styret for godkjenning. Utleier skal sørge for at leietaker gjøres kjent med eiendommens husordensregler.

4.

Alle gårdens beboere skal i felles interesse hjelpe til med å opprettholde ro og orden i gården.

5.

Bakgård og innvendige fellesarealer herunder inngangsparti, trappeoppganger, korridorer og andre fellesrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende den enkelte beboer. Midlertidig plassering av slike gjenstander skal begrenses til det ytterst nødvendige. Kjøretøy må ikke plasseres i bakgård med mindre tillatelse fra forretningsfører/styret foreligger.

6.

Branndører må ikke blokkeres. Brønndør i baktrapp skal ikke settes i åpen stilling.

7.

Husholdningsavfall anbringes i søppelcontainere som er plassert i eget skur i indre gård. Papiravfall anbringes i egne containere på samme sted. Det skal overhodet ikke hensettes møbler, spesialavfall eller annet avfall av ukurant størrelse i søppelskuret.

Enhver beboer er selv ansvarlig for bortkjøring av slikt avfall. Enhver tilgrising omkring søppelcontainer må unngås.

8.

Fellesvaskeriene skal benyttes forsiktig og i overensstemmelse med fornuftig bruk. Beboerne plikter å følge de oppsatte vasketidene og holde vaskeriet ryddig.

9.

Beboerne anmodes om å være behjelpelig med å påse at utgangsdørene holdes lukket og låst, samt at ingen slippes inn uten at vedkommende har tilknytning til gården.

10.

Gården står oppført på gul liste hos Byantikvaren. Alt som kan oppfattes som endring av fasaden må forhånds godkjennes av antikvaren.

11.

Enhver beboer skal opptre hensynsfullt overfor med beboere, og ikke utsette dem for unødig støy eller annen sjenanse.

12.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i gården. I denne tid må det ikke forårsakes støy som kan virke sjenerende på omgivelsene, herunder musikk, bruk av vaskemaskin o.l. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal øvrige beboere varsles på forhånd med kontaktinformasjon til leiligheten det gjelder.

13.

Støyende håndverksarbeider må kun foregå i tidsrommet kl. 09.00 og kl 17.00 på hverdager og må kun foregå i tidsrommet kl 10.00 og 15.00 på lørdager. Oppussingsarbeider er ikke tillatt på søndager.

14.

Husdyr må ikke holdes uten etter på forhånd innhentet tillatelse. Når husdyr skal luftes må det følges helt ut av gården. Ekskrementer skal i sin helhet fjernes. Husdyr som forstyrrer naboene kan etter advarsel bli pålagt å fjernes. Beboere som holder husdyr er ansvarlig for den skade husdyret forårsaker - både overfor gården og overfor andre beboerne.

15.

Aksjeeier hefter for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand, fremleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ordensregler vedrørende bruk av takterrassen

16.

Takterrassen er fellesareal for gårdens beboere. Andre har adgang kun sammen med beboere. Barn har ikke adgang til terrassen uten at de er sammen med voksne.

17.

For bruk takterrassen gjelder punkt 12 i husordensreglene tilsvarende, dog slik at aktsomhetsnormen for støyende adferd skjerpes ytterligere. Høylytte selskap til sjenanse for nabolaget skal unngås.

18.

Bruk av grill eller åpen ild er ikke tillatt.

19.

Brukerne må sørge for å rydde etter seg samt sørge for at matavfall ikke kastes i søppelkassen.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 212, Bruksnr 308	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	5	Frogner
Adresse:				
Veiadresse:	Frederik Stangs gate 35, gatenr 11939 0264 Oslo	**Grunnkrets:**	610	Frogner rode 10
		Valgkrets:	506	Oslo handelsgymnasium
		Kirkesogn:	1010301	Frogner
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.07.1939	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 312,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frederik Stangs gate 35	H0101	Bolig					
Frederik Stangs gate 35	H0102	Bolig					
Frederik Stangs gate 35	H0103	Bolig					
Frederik Stangs gate 35	H0104	Bolig					
Frederik Stangs gate 35	H0105	Bolig					

Frederik Stangs gate 35	H0106	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0107	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0108	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0109	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0110	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0111	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0112	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0201	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0202	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0203	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0204	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0205	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0206	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0207	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0208	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0209	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0210	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0211	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0212	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0213	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0214	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0215	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0301	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0302	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0303	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0304	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0305	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0306	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0307	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0308	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0309	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0310	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0311	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0312	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0313	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0314	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0315	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0401	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0402	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0403	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0404	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0405	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0406	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0407	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0408	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0409	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0410	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0411	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0412	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0413	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0414	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0415	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0501	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0502	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0503	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0504	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0505	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0506	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0507	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0508	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0509	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0510	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0511	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0512	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0513	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0514	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0515	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0601	Bolig

Frederik Stangs gate 35	H0602	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0603	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0604	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0605	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0606	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0607	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0608	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0609	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0610	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0611	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0612	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0613	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0614	Bolig
Frederik Stangs gate 35	H0615	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	757,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	757,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1940
Vannforsyning:				Antall boliger:	87
Bygningsnr:	80498918			Antall etasjer:	8

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	12								
H02	15								
H03	15								
H04	15								
H05	15								
H06	15								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frederik Stangs gate 35	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81359717			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frederik Stangs gate 35	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901

Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81359725			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

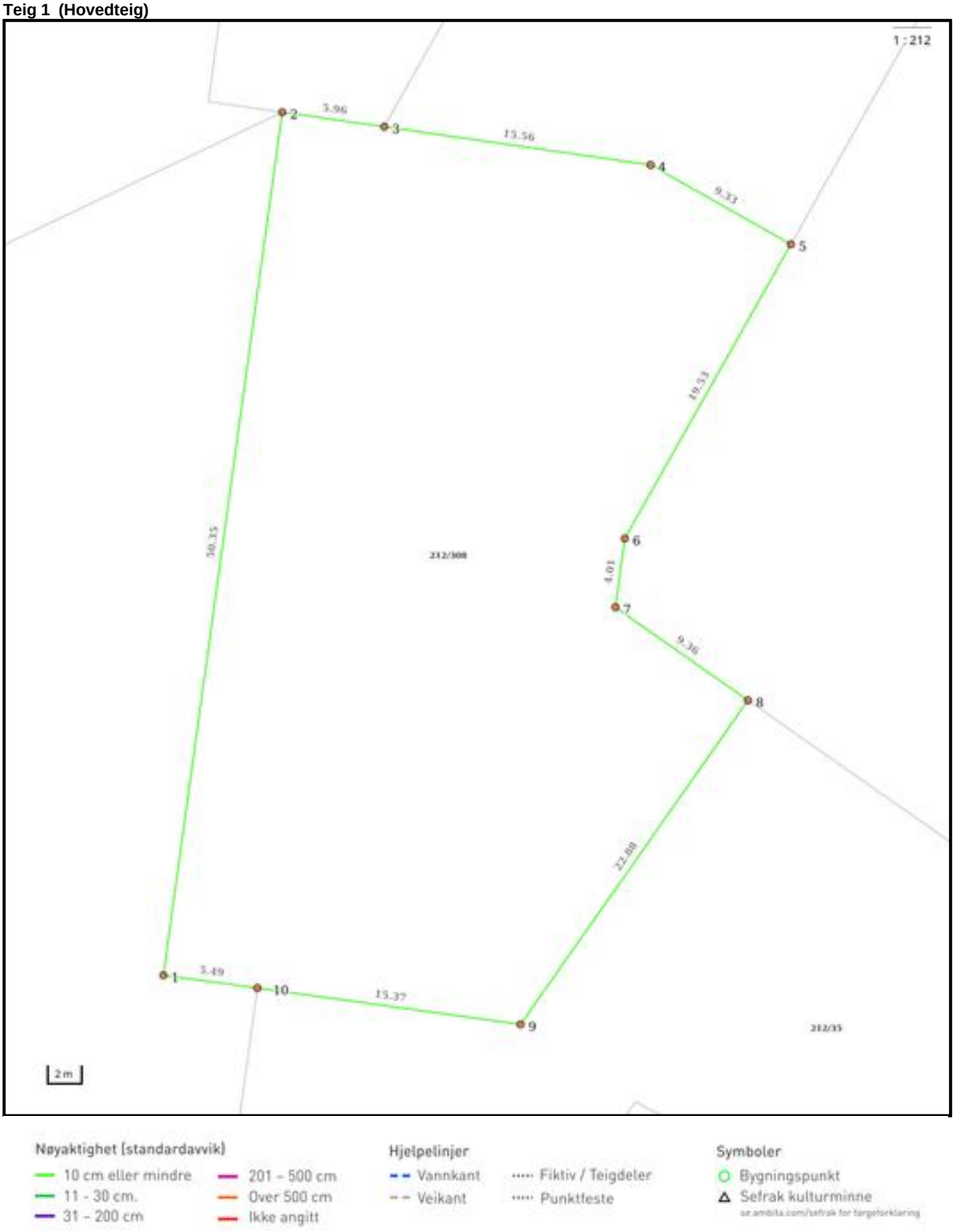
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 312,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

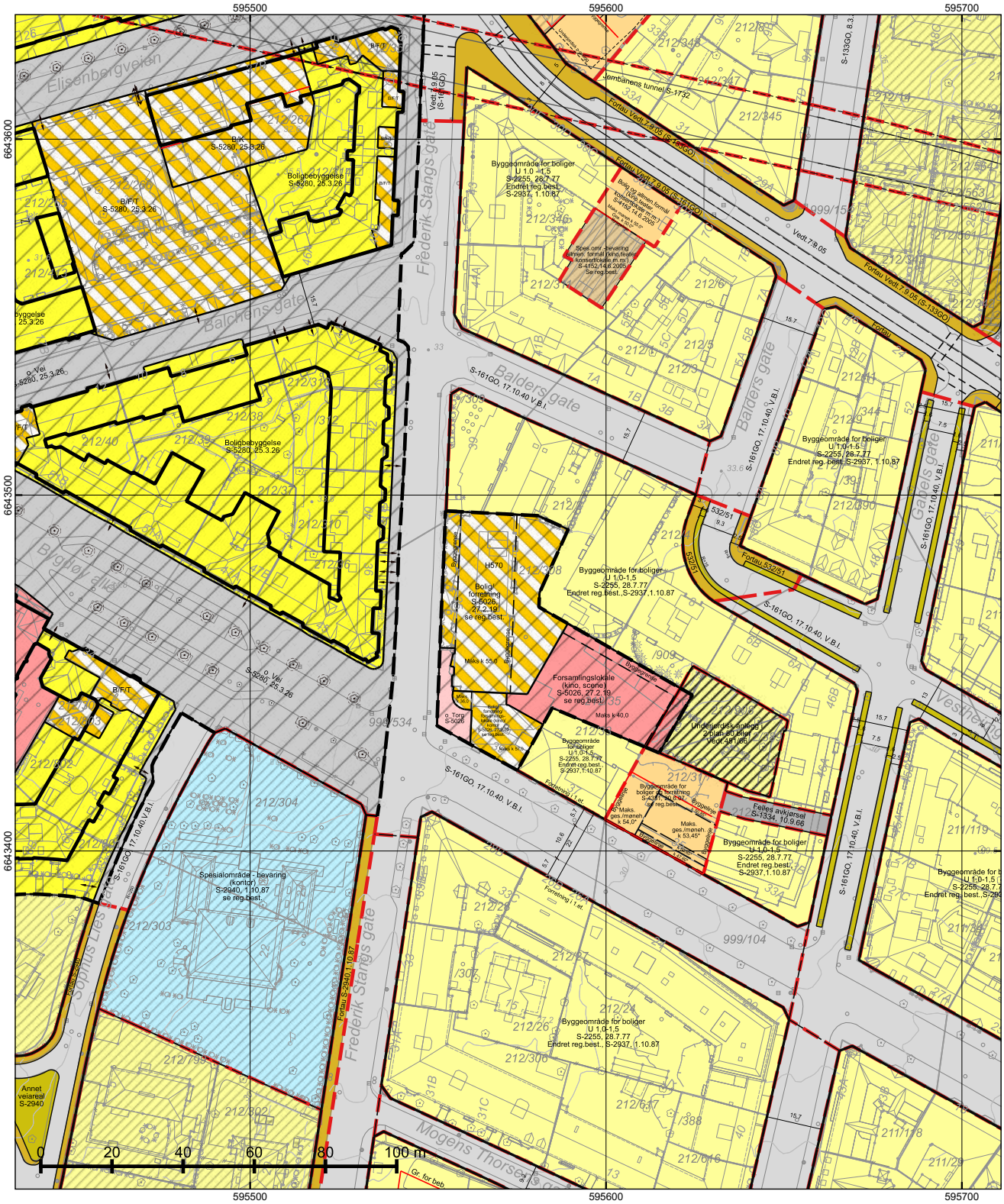
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 445,03	595 557,02	50,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 495,33	595 559,35	5,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 643 495,02	595 565,30	15,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 643 494,22	595 580,84	9,33m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 490,38	595 589,34	19,53m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 643 472,58	595 581,31	4,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 468,57	595 581,13	9,36m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 643 463,91	595 589,25	22,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 643 444,07	595 577,85	15,37m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 643 444,78	595 562,50	5,49m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

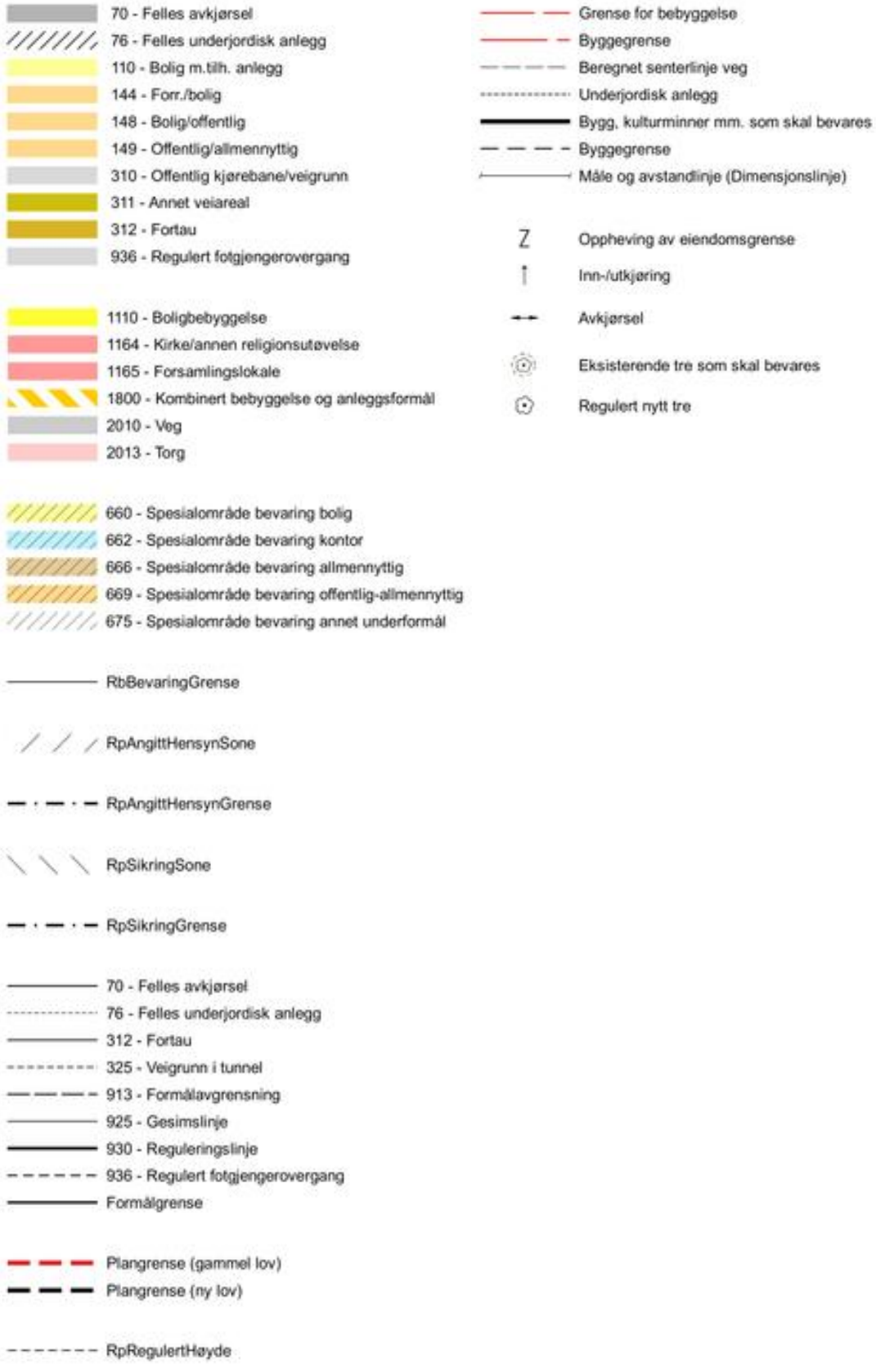
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

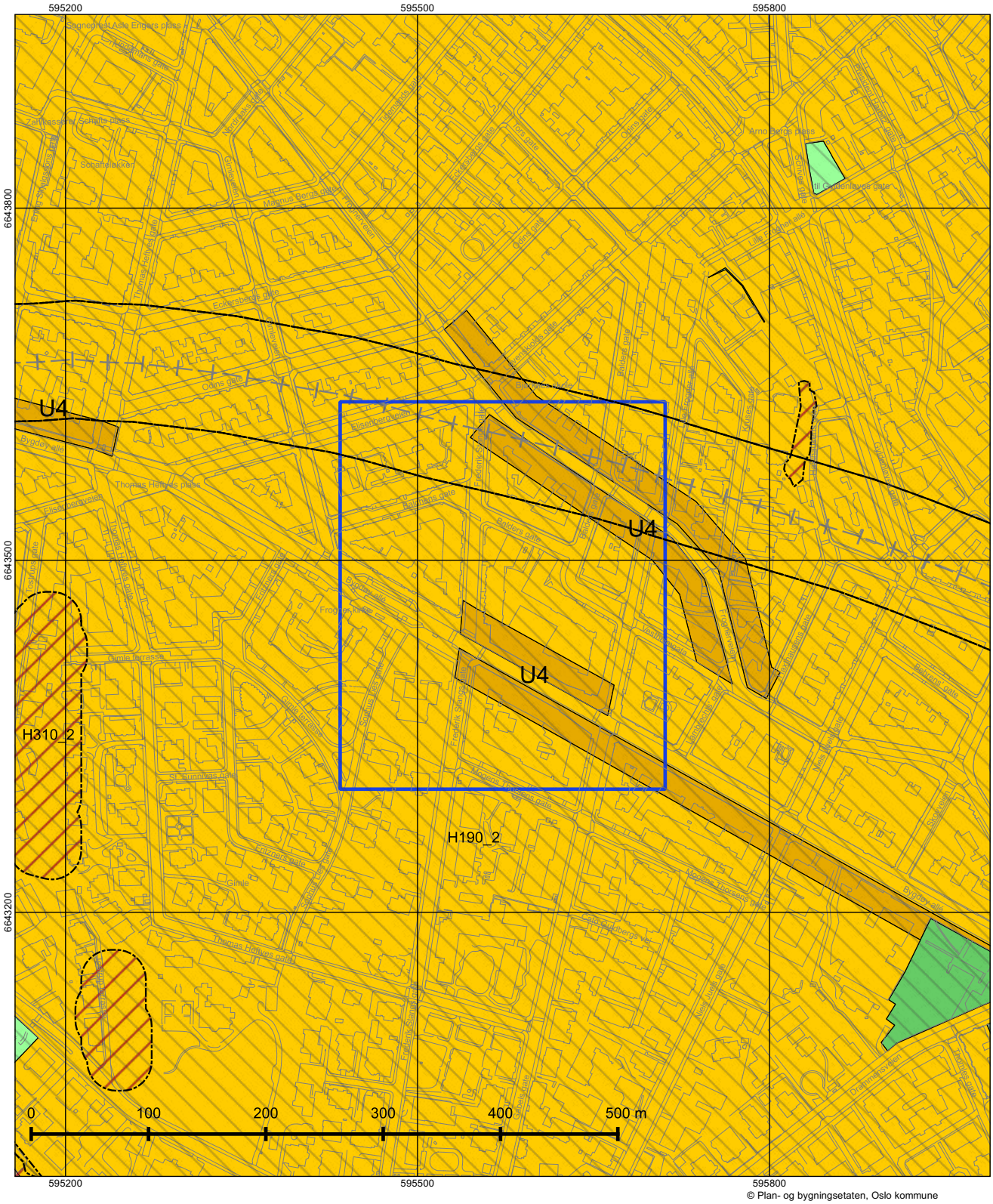
PlottID/Best.nr: 163949/ 86541188
Deres ref.:
Adresse: Frederik Stangs gate 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/308

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)





Oslo

Dato: 08.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163949/86541188
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
FREDERIK STANGS GATE 35

Dato: 10.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528312
9048330

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 308

Vi viser til bestilling av 20260310 for FREDERIK STANGS GATE 35.

GNR. 212 BNR. 308

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.07.1939.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1318 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

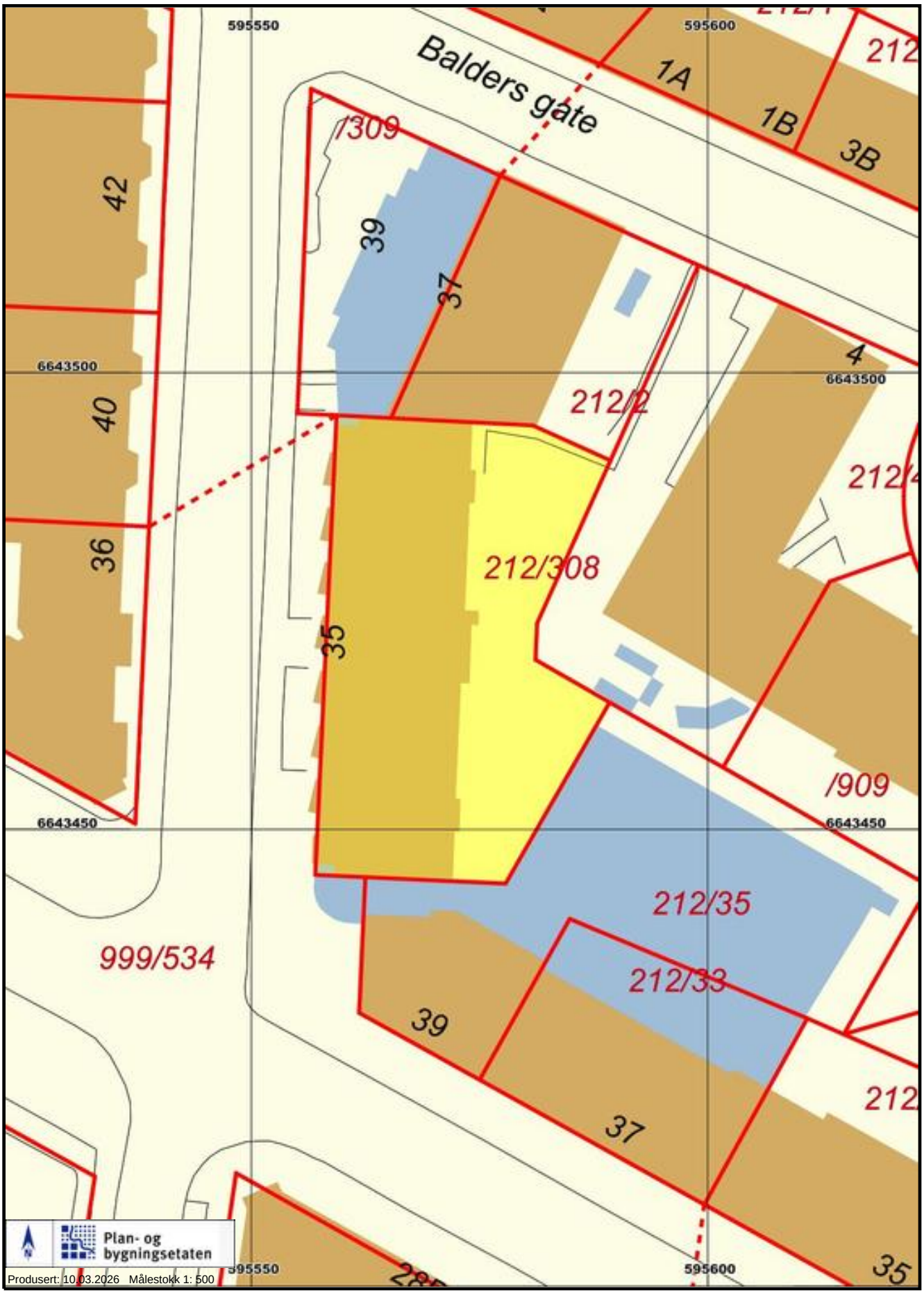
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595550
595600
Balders gate
1A
1B
3B
212
/309
42
39
37
6643500
4
6643500
40
212/2
212/4
36
212/308
35
/909
6643450
6643450
212/35
999/534
212/33
39
37
212
35
595550
595600
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 10.03.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-5026

Detaljregulering for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35

Vedtaksdato: 27.02.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201610135
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 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-5026
27.02.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 212/35, 212/308, 999/534.

Kartnummer OBI-201610135, datert 23.03.2018.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å sikre bygninger som er godt bevarte eksempler på 1930-tallets arkitektur. Fasader, deler av interiøret i Gimle kino samt kinoens inngangsmotiv bevares eller tilbakeføres til eldre/opprinnelig utførelse. I tillegg sikres torg, forretninger på gateplan og forhager.

Bestemmelser til arealformål

1 Fellesbestemmelser for planområdet

1.1 Miljøfaglige forhold

1.1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt og valg av løsninger skal begrunnes.

Skal det gis tillatelse til påslipp til offentlig ledningsnett er det fordi det ikke er teknisk mulig å ivareta overvannshåndtering på planområdet. I så fall skal valgt løsning forelegges Vann- og avløpsetaten før rammesøknad.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser

2.1.1 Støy

I avvikssonen, område B, kan det etableres boliger i gul og rød sone. Boligene skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell T-1442/2016.

2.1.2 Leilighetsfordeling

Maksimum 35 % av leiligheter skal være mellom 35-50 m^2 BRA
Minst 40 % av leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 integrert.
Det tillates ikke boliger med areal mindre enn 35 m^2 BRA

2.1.3 Parkering

Parkering reguleres ikke.

2.2 Forsamlingslokale (kino, scene)

2.2.1 Bruk

Det tillates kino og/eller andre kulturtiltak som kan nyttiggjøre seg bygning og interiør slik det står eller i tilbakeført stand, for eksempel konserter, teaterforestillinger, begrenset bevertning eller forelesninger.

2.3 Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/forretning/forsamlingslokale (kino, scene)/kontor

2.3.1 Bruk

Det tillates kun funksjoner relatert til kino og/eller andre kulturtiltak for eksempel konserter, teaterforestillinger, begrenset bevertning eller forelesninger i de arealene som opprinnelig har vært tilknyttet kinodriften. I 1. etasje for øvrig tillates forretning og bevertning. I andre etasje tillates kontor og bolig. Fra 3. etasje og oppover tillates kun boligformål.

2.4 Bolig/forretning

2.4.1 Bruk

Det tillates kun forretning i 1. etasje som vender ut mot torg. I 1. etasje for øvrig tillates kun boligformål. Fra 2. etasje og oppover tillates kun boligformål.
Forhagene skal være beplantet og fremstå som hager.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

3.1 Torg

3.1.1 Bruk

Torg skal være offentlig. Arealet skal fremstå som en forpass til kinoen, ha fast dekke og i plan flukte med fortau. Faste installasjoner/elementer tillates ikke. Oppgradering av torget skal utføres i samråd med Byantikvaren. Arealet skal opparbeides etter en byggeplan. Bymiljøetaten skal uttale seg til byggeplanen.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl § 11-8 c)

4.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

4.1.1 Bygningene

Eksisterende bygninger tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller på annen måte endret. Bygningenes eksteriør, bygningselementer og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og Byantikvarens kulturminnefaglige anbefaling.

Unntak fra dette er grønne tak eller takhager som kan tillates etablert forutsatt diskret og stedstilpasset utførelse.

Det tillates takhager på bygninger langs gate. Takoppbygg for adkomst til takhager på bygningene mot gate kan tillates, men skal være min. 3,0 meter tilbaketrukket fra bakgårdsfasade og bak midten av bygningene sett fra gate. Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyder som angitt med koter på plankartet. Innenfor de øverste 3,5 meter tillates kun takoppbygg med maks grunnflate på 25 m^2 pr bygg.

På takhagene tillates transparente rekkverk med en høyde på maks 1,1 meter innenfor de øverste 3,5 meter. Rekkverkene skal være montert minst 3,0 meter fra gesims mot bakgårdsfasader og minst 4,5 meter fra gesims mot gatefasader.

Takflatene utenfor takhagene tillates som grønne tak forutsatt at det ikke nødvendiggjør endringer av eldre bæresystem og konstruksjon.

Det tillates etablert grønt tak over kinobygning forutsatt at det ikke nødvendiggjør endringer av eldre bæresystem og konstruksjon.

Av interiørene skal entré, kinosal og vestibyle med toaletter bevares med sin opprinnelige arkitektoniske utforming og opprinnelige materialer og elementer som dører, stoler, benker, kledninger, belegg med mer, eller tilbakeføres til opprinnelig /eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og Byantikvarens kulturminnefaglige anbefaling. Maskinrommet med tekniske installasjoner knyttet til kinodriften skal bevares uendret.

4.1.2 Krav til utearealer

Utearealene mot Frederik Stangs gate og krysset i Bygdøy allé skal ikke endres slik at den offentlige torgdannelsen eller adkomsten til kino og forretninger svekkes.

Forhagene med vegetasjon i Frederik Stangs gate 35 skal bevares med sin nåværende utstrekning og hovedpreg.

Bakgården tillates opparbeidet for opphold. Det kan vurderes mindre lett-tak for overdekning av sykkelparkering eller søppelanlegg.

4.1.3 Fellesbestemmelser

Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering, dersom det ikke går på bekostning av bygningens, utearealenes og interiørenes kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon og oppgradering skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, skilt med mer bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse, videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder, hovedform og fasadeutforming med en tilpasning til det opprinnelige kulturmiljøet.

Vedlikehold, reparasjon og oppgradering som berører kulturminneverdiene skal utføres i samråd med Byantikvaren. Søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes.

4.1.4 Prosess og dokumentasjon

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon av eksisterende og eldre situasjon, begrunnelse for tiltaket og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.02.219 sak 28. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.03.2019

Kjersti Simonnæs, bem.

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 28-01-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 199908573 – 18**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Frederik Stangs gate 35

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

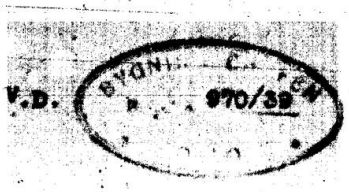
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

ANMELDELSE.

9 bl. tegninger.



1

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 35 Fr. Stangs gate.

Innlevert 10. juni 1939. Attestert 18/10-47

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 12-6-1939.

P. S. Pettersen

Oppmålingssjefen
mott. 13. JUN. 1939

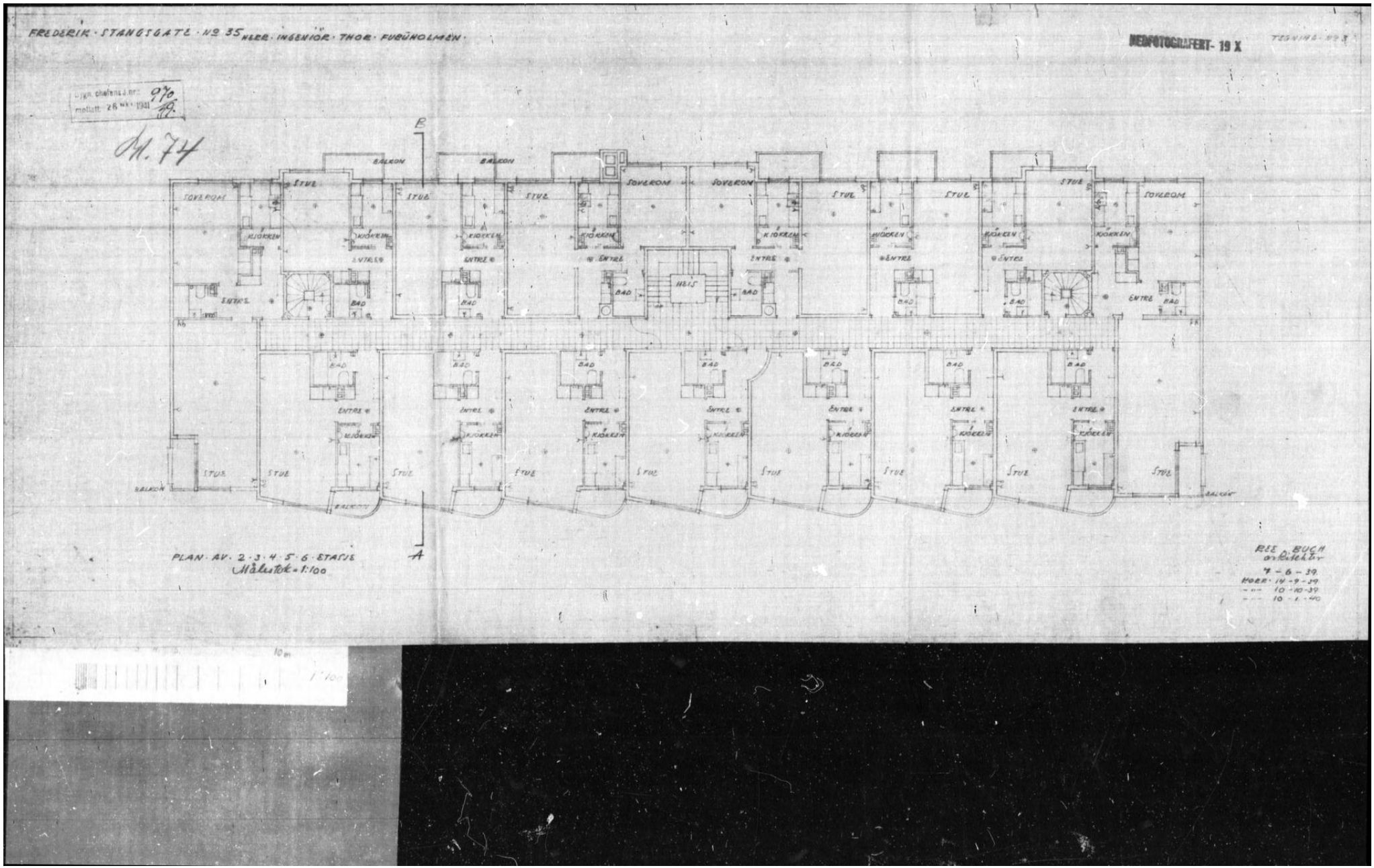
Sendes hr. reguleringssjefen.
Grensene for gr.nr. 35 Fr. Stangsgate er rist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 14/6-1939

Reg. sjefen jr. nr.
mott. 14 JUN. 1939

Steinsaasen

E. Lund


FREDERIK · STANGSGATE · Nº 35 HERR · INGENIØR · THOR · FUGLHOLMEN ·
NEDFOTOGRAFERT - 19 X
M. 74
B
A
BALKON
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
BAD
HEIS
PLAN · AV · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · ETASJE
Målestokk = 1:100
10m
1:100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Industri & VVS Teknikk
Haslevangen 45 B
0579 OSLO

Dato: 05082008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200803509-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDERIK STANGS GATE 35	Eiendom:	212/308
Tiltakshaver:	Frederik Stangs gate 35 AS c/o Advokat Nils A. Øgland	Adresse:	Pb 6637 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Industri & VVS Teknikk	Adresse:	Haslevangen 45 B, 0579 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FREDERIK STANGS GATE 35

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Na Stephansen - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

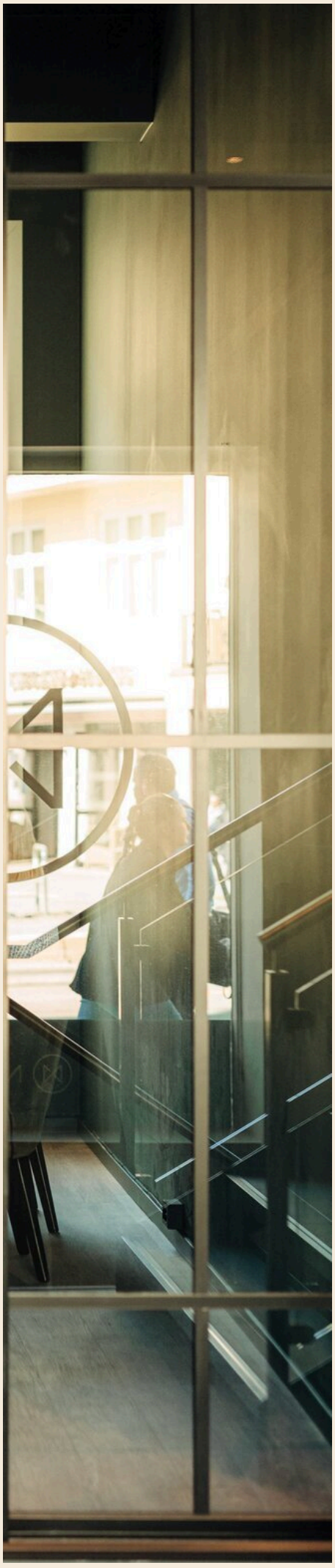
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0280/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frederik Stangs gate 35 0264 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 308 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834