

Frederik Stangs gate 41B



Velkommen til

Frederik Stangs gate 41B



Salgsoppgaven produsert 13. september 2024

Frogner

Lekker og gjennomgående 3/4-roms selveierleilighet med ettertraktet beliggenhet. Heis. Peis. 2 balkonger. Fjernvarme.

Prisantydning	13 750 000,-
Fellesgjeld	92 850,-
Omkostninger	357 690,-
Totalpris	14 200 540,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 767,-
BRA-i	110 kvm
Totalt BRA	124 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1928

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler 2	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Frederik Stangs gate 41B - En lekker og gjennomgående 3/4-roms selveierleilighet med ettertraktet beliggenhet midt på Frogner. Leiligheten er pusset opp i 2015 og bærer preg av gjennomtenkte løsninger og moderne farge- og materialvalg.

- Heis
- God takhøyde, ca. 2.9 m
- Hovedsoverom med bad en-suite
- 2 peiser, en vedpeis og en biopeis
- 3 eksterne boder på tilsammen 14 m²
- Oppvarming via radiatorer fra fjernvarme
- TV-stue som også kan brukes som soverom 2
- Rikelig med skapplass i integrerte garderobeskap
- Store, sosiale oppholdsrom, "stue på stue", med kjøkken fra Sigdal med svært praktisk øy
- 2 balkonger, en mot bakgård med sol på morgen og en mot Balders gate med sol på dagen og utover ettermiddag/kvelden

Arealer og innhold

BRA-i:	110 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	124 kvm
TBA:	6 kvm

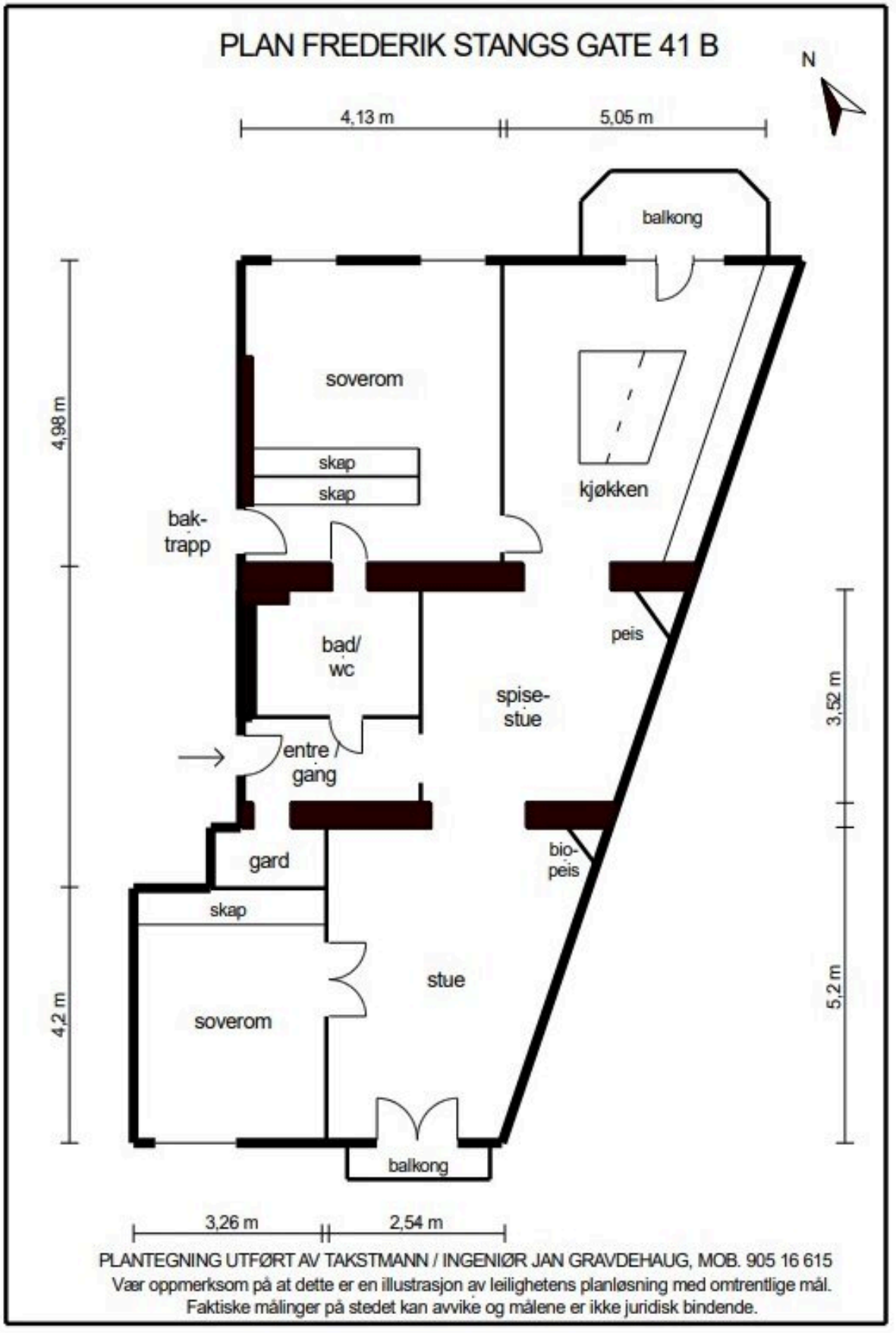
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Entré/gang/garderobe, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue og 2 soverom.
BRA-e: 1 kvm. Bod i baktrapp med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong ut fra kjøkken.
TBA: 2 kvm. Balkong ut fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 10 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

PLAN FREDERIK STANGS GATE 41 B



PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





























































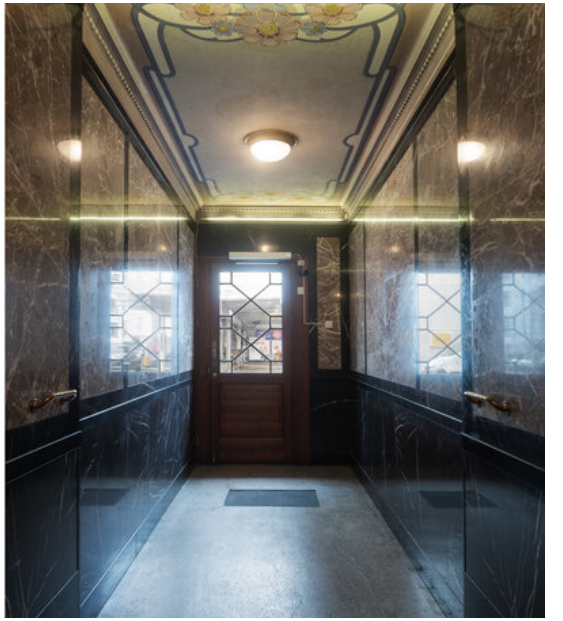





5








Vask & Rens
ak
akademikliniken

Informasjon

Frederik Stangs gate 41B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0641/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Frederik Stangs gate 41B, 0264 OSLO
Gnr 212, bnr 311, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Øystein Dalby

Kjøpesum og omkostninger
13 750 000,- (Prisantydning)
92 850,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 842 850,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
346 050,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
347 290,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
357 690,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
14 190 140,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
14 200 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1928

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Entré/gang/garderobe, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue og 2 soverom.

BRA-e: 1 kvm. Bod i baktrapp med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong ut fra kjøkken.
TBA: 2 kvm. Balkong ut fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 10 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Entré/gang/garderobe, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue og 2 soverom. Balkong på ca. 2 m^2 med utgang fra stue og balkong fra 2016 på ca. 4,5 m^2 med utgang fra kjøkken.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 10,2 m^2, 1 loftsbod på ca. 3 m^2 og 1 bod i baktrapp på ca. 1,2 m^2 (med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel).

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.

Kjøkken:
Velutstyrt Sigdal kjøkken fra 2015 med mate glatte fronter. Kompositt benkeplate med vaskekum og Miele induksjon platetopp. Fliser over benk. Integrert Miele stekeovn, Siemens oppvaskmaskin og Siemens hel kjøleskap. Avintage vinskap. Kjøkkenøy/spisebenk. Kompositt og heltre benkeplate. Komfyrvakt. Hvitevarer fra 2015. Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Varmtvannstank:
V. bereder ca. 200 l. Plassert i bod baktrapp.
Bereder ligger bak vaskesøyle og ikke besiktiget pga. tilkomst.
Årstall: 2010.

Bad/WC:
Bad fra 2015 med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og håndusj. 2 stk. servanter med baderomsmøbel. Speilfelt over servant. Vegghengt toalett. Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Takventil i himling. Tilluft via dørterskel.

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Garderober:
Fast garderobeskap i gjestesoverom og hovedsoverom.
Garderobe i entre.
Plassbygd bokhylle / tv-seksjon i gjestesoverom.
Plassbygd bokhylle / tv-seksjon i hovedsoverom.
Innmurt safe i hovedsoverom.

Innvendige dører:
Malte 1 - speil dører fra Scanflex. Tofløyet mellom stue og gjestesoverom.
Håndtak fra 2022.

Ildsted:
Plassmurt ildsted med åpen peis i spisestue.

Overflater:
Gulvflater består av: 1 stavs eikeparkett. Parkett fra 2015. Parkett i soverom fra 2022.
Veggflater: Malte flater, vinyltapet.
Himlinger består av: Malte flater, nedsenket malte plater. Takhøyde i stue = 2,86 m.

Balkonger:
Balkong med betongdekke med utgang fra stue. Gulv dekket med mosaikkfliser. Rekkverk i behandlet stål. Rekkverk avsluttet med faste blomsterkasser.

Balkong i stålkonstruksjon med utgang fra kjøkken. Gulv med tregulv. Rekkverk i behandlet stål.

Dører:
Entredør B30 (brannkvalifisert).
Tofløyet balkongdører med 2 lags isolerglassfelt fra 2015.
Balkongdører med 2 lags isolerglassfelt fra 2015.

Vinduer:
Trevinduer med koblet glass.
Sidevindu til balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2015.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter. Overspenningsvern.
Sikringskap plassert i felles gang.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 10 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 14 stykk.
TG0 - 3 stykk.

1) Vannbåren varme har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Radiator tilknyttet fjernvarme. Snekkertilpasset radiatorskjulere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Generelt eldre radiatorer, ventiler, termostater og skjøtesystemer. Selve radiatoren kan ha meget lang brukstid.
Termostater, ventiler og skjøtesystemer har oppnådd høy alder. Ingen visuell svikt på befaringen.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

2) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalteventil fra overvindu i stue.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

3) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4) Overflater og innredning på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

5) Ventilasjon på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Takventil i himling. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

6) Sanitær utstyr og innredning på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak:
• Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasjesikret.

7) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskillere i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i gjestesoverom over en lengde på ca.

2 m.
Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

8) Balkong har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er 100 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

9) Balkong 2 har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er 106 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk. Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

10) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Sprek i glass på et vindu, hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Eldre vinduer med vedlikeholdsbehov.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett å
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Bygård over 6. etasjer samt kjeller. Heis til etasjen.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murkonstruksjoner.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt. Trekningsarbeider på fasade mot gate.
Saltak med arker. Yttertak i tresperrekonstruksjon, utvendig trolig tekket med takplater / takstein. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Støpt trapp i felles oppgang. Baktrapp i tre.
Trevinduer med koblet glass.
Sidevindu til balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2015.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Alle lamper som henger i taket medfølger ikke.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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
Oppvarming via fjernvarme via innebygde radiatorer (inkludert i felleskostnadene). Elektriskfyring og varmtvann via strøm. Vedfyring i åpen peis i spisestue og fyring med bioolje i innsats i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser årlig strømforbruk på ca. 7599 kWh for år 2023. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 767,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming via fjernvarme (radiatorer), kabel-tv (Telia grunnpakke), trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felle forsikring for bygget, forretningsførsel, renter og avdrag andel fellesgjeld og mer.

Foreløpig er det ikke meldt om noen økning i felleskostnadene. Det kan likevel hende at disse blir justert uten forhåndsvarsel fra styret, i takt med prisutviklingen og/eller inflasjonen.

Eiendomsskatt

Kr 5 978,- pr. 01.01.2024
Boligen har ifølge eiendomskattelisten blitt ilagt kroner 5978,- i eiendomsskatt for år 2024.
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

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41, orgnr. 983940714

Om sameiet

Sameiet består av 22 seksjoner.
Sameiet Frederik Stangsgate 41 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983940714, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Styrets viktigste oppgave i 2023, har vært å ivareta seksjonseiernes interesser når det gjelder hvilken type næring som etableres i gården. Det har styret brukt mye tid på for å minimere økt grad av støy/belastning for beboerne.

Styret har i perioden også arbeidet med følgende saker:
• Oppfølging av forsikringssaker.
• Alminnelig vedlikehold.
• ISS leverer vaktmestertjenester og renholds tjenester.
• Oppfølging av heisene.
• Oppfølging av fjernvarmeanlegget.
• Det har vært en spesiell uforutsette hendelse, under renovering av en seksjon ble det skader i heissjakten i oppgang A. Skaden er utbedret.
• Arrangert vårdugnad.

Fremtidige planer:

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år).
1 år:
Renovering av fasade og takterrasser 6 etg.
Ny kontroll av taket, ble sist gjort for 5 år siden. Små utbedringer må påberegnes (skruer, falser og beslag).
3 år:
Balkonger på fasaden bør kontrollers og utbedres.
5 år:
Utskifting av lyspunkter, mange av de gården har får man ikke byttet rør eller pærer i.

I forbindelse med renoveringen av fasade og takterrasse i 6. etasje har sameiet lånt opp kr. 1.500.000,-. Denne opplåningen er hensyntatt i leilighetens andel av fellesgjelden. Foreløpig er det ikke meldt om noen økning i felleskostnadene. Det kan likevel hende at disse blir justert uten forhåndsvarsel fra styret, i takt med prisutviklingen og/eller inflasjonen.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Styret skal godkjenne overdragelser i sameiet. Dette er tinglyst i grunnboken.
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.
Kjøpere av en boligseksjon må være en eller flere fysiske personer.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 92 850,- pr. 03.09.2024

Bank: Handelsbanken
Lånenr.: 90537099517
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 2 993 012,00
Innfrielsesdato: 11.06.2054
Type rente: Flytende

Fellesformue
Kr 9 992,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2023 viste et overskudd på kr. 141 099,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad 2 ganger i året som man må stille opp på.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83381406

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 041 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Opparbeidet indre bakgård med div. beplantning.

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

I Frederik Stangs gate bor man i hyggelig omgivelser på beste Frogner, med alt i umiddelbar nærhet. Leiligheten ligger i et meget populært, urbant og sentralt boligområdet på Frogner i Oslo. Området er preget av flotte bygårder fra 1800/1900 tallet og flotte ambassader.

I gangavstand fra boligen ligger alt du trenger av servicetilbud med blant annet, kino, apotek, dagligvareforretninger og offentlig kommunikasjon. I nærområdet finner du også Kaffebrenneriet, hyggelige caféer og restauranter, interiørforretninger, legevakt, kirke, post og vinmonopol. Fra boligen er det også gangavstand til noen av byens mest populære handlegater med f.eks. Bogstadveien og Karl Johans gate. I tillegg finner du flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med Slottsparken, Frognerparken og Vigelandsparken i umiddelbar nærhet. Frognerbadet og Frogner stadion er en kort tur fra boligen og kan by på gode stunder for den treningsglade. Det ligger videre en rekke treningssenter i nærheten med flerre Sats-forretninger for å nevne noen.

Vestkanttorget, som ligger like i nærheten, har hver Lørdag et torg med basarer og yrende liv. Det er kort vei til Aker Brygges rike utvalg av butikker, serveringssteder og underholdning. Videre byr Tjuvholmen på spennende gallerier som Astrup Fearnley museet og Pushwagner gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen og gode bademuligheter.

Her kommer du garantert til å trives!

Offentlig kommunikasjon

Trikk fra Frognerveien og buss fra Bygdøy Allé.

Skoler og barnehager

Eiendommen sogner til Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1927. 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 innredning av leilighet på loft, datert 14.06.1989.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkong mot bakgård, datert 10.02.2017.
Det foreligger ferdigattest for utvidelse av åpning mellom kjøkken og stue og endring av bærekonstruksjon, datert 26.06.2023.

Det er gjennomført utskifting av ny balkongdør mot balkong i retning mot Balders gate. Denne endringen er ikke byggemeldt, men Oslo Kommune har bekreftet at tiltaket anses som "mindre" og at det ikke vil forfølges. Dvs. at endringen er godkjent.

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
Balders gate 5 F - Bruksendring av kjeller til oppholdsrom for overliggende leilighet
Saksnummer: 202104781
Siste dok. 24.06.2024

Balders gate 5 E - Bruksendring fra næring til bolig i seksjon 10
Saksnummer: 202315347
Siste dok. 22.08.2024

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/311/15:
21.01.1930 - Dokumentnr: 902343 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:311
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1930 - Dokumentnr: 902344 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:311
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1993 - Dokumentnr: 39120 - Urådighet
Rettighetshaver: Sameiet Frederik Stangsgate 41
Org.nr: 983 940 714
KJØPER OG FREMLEIETAKER SKAL GODKJENNES AV STYRET
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1986 - Dokumentnr: 37783 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

27.12.1989 - Dokumentnr: 91614 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 149/4884
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 22 SEKSJONER

Reseksjonering
Del av fellesareal, bod tillegges seksjonen

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra L: 12 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 000,-.

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 21. mars 2025

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Frederik Stangs gate 41B

Tilstandsrapport

Frederik Stangs gate 41 B, 0264 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 311, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 06.09.2024 Rapportdato: 11.09.2024 Oppdragsnr.: 15408-1712 Referansenummer: MP9973

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER OSLO
TAKSTMANN JAN GRAVDEHAUG

Rapportansvarlig

Jan Grøvdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Frederik Stangs gate 41 B, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 311
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen gjennomgående leilighet beliggende i bygget 5. etasje.
2 balkonger med utgang fra stue og kjøkken.

Leiligheten pusset opp 2015 med nytt kjøkken, pusset opp bad, nye gulvflater, veggflater pusset og malt, ny tapet, nye himlingsplater, el. anlegg, nye innerdører m.m.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.
Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1928

UTVENDIG

Gå til side

Bygård over 6. etasjer samt kjeller.
Heis til etasjen.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murkonstruksjoner.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt.
Trekningsarbeider på fasade mot gate.
Saltak med arker. Yttertak i tresperrekonstruksjon, utvendig trol,ig tekket med takplater / takstein. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Støpt trapp i felles oppgang. Baktrapp i tre.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Trevinduer med koblet glass.
Sidevindu til balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2015.
Entredør B30 (brannkvalifisert).
Tofløyet balkongdører med 2 lags isolerglassfelt fra 2015.
Balkongdører med 2 lags isolerglassfelt fra 2015.

Balkong med betongdekke med utgang fra stue.
Gulv dekket med mosaikkfliser. Rekkverk i behandlet stål. Rekkverk avsluttet med faste blomsterkasser.
Balkong i stålkonstruksjon . Gulv med tregulv.
Rekkverk i behandlet stål.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett.
Parkett fra 2015. Parkett i soverom fra 2022.

Veggflater:
Malte flater, vinyltapet.

Himlinger består av:
Malte flater, nedsenket malte plater.
Takhøyde i stue = 2,86 m.

Etasjeskillere i trebjelkelag.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Plassmurt ildsted med åpen peis i spisestue.
Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Malte 1 - speil dører fra Scanflex. Tofløyet mellom stue og gjestesoverom.
Håndtak fra 2022.

Biopeis i stue.

Fast garderobeskap i gjestesoverom og hovedsoverom.
Garderobe i entre.
Plassbygd bokhylle / tv-seksjon i gjestesoverom.
Plassbygd bokhylle / tv-seksjon i hovedsoverom.
Innmurt safe i hovedsoverom.

VÅTROM

Gå til side

Frederik Stangs gate 41 B, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 311
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bad / wc
Bad pusset opp 2015.
Sluttattest fra Pablorør VVS fremvist.
Senket og malt platehimling med downlights.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring i dusjhjørne: Hovedsluk under baderomsmøbel med plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring.
Banemembran.
Bad med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj. 2 stk. servanter med baderomsmøbel. Speilfelt over servant.
Veggheng toalett.
Takventil i himling. Tilluft via dørterskel.
Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

KJØKKEN

Gå til side

Velutstyrt kjøkken med mate glatte fronter.
Kompositt benkeplate med vaskekum og Miele induksjon platetopp. Fliser over benk.
Integrert Miele stekeovn, Siemens oppvaskmaskin og Siemens hel kjøleskap.
Avintage vinskap.
Kjøkkenøy / spisebenk. Kompositt og heltre benkeplate.
Komfyrvakt.

Sigdal kjøkken.
Kjøkken og hvitevarer fra 2015.
Kulifilter avtrekksvifte over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Rør i rør system på bad. Fordelerrør med stamme plassert over himling på bad. Tilkomst via luke.
Stoppekran.
Dokumentasjon fremvist.

Avløpsrør av plast til kjøkken.

Naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalteventil fra overvindu i stue.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at
eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere .

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

V. bereder ca. 200 l. Plassert i bod baktrapp.
Bereder ligger bak vaskesøyle og ikke besiktiget pga. tilkomst.

El. panelovn på kjøkken.

Callinganlegg med bilde

Radiator tilknyttet fjernvarme. Snekkertilpasset radiatorskjulere.

Automatsikringer. Jordfeilbryter.
Overspenningsvern. Sikringskap plassert i felles gang.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

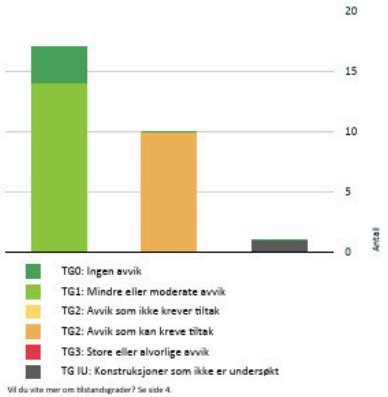
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Frederik Stangs gate 41 B, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 311
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1928

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygård over 6. etasjer samt kjeller.
Heis til etasjen.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt. Trekningsarbeider på fasade mot gate.
Saltak med arker. Yttertak i tresperrekonstruksjon, utvendig trol.ig tekket med takplater / takstein. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Støpt trapp i felles oppgang. Baktrapp i tre.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

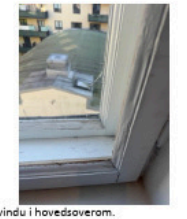
Trevinduer med koblet glass.
Sidevindu til balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2015.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sprek i glass på et vindu, hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre vinduer med vedlikeholdsbehov.



Synlig sprek på et vindu i hovedsoverom.

TG 1 Dører

Entredør B30 (brannkvalifisert).
Tofløyet balkongdører med 2 lags isolerglassfelt fra 2015.
Balkongdører med 2 lags isolerglassfelt fra 2015.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med betongdekke med utgang fra stue. Gulv dekket med mosaikkfliser. Rekkverk i behandlet stål. Rekkverk avsluttet med faste blomsterkasser.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er 100 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong i stålkonstruksjon . Gulv med tregulv. Rekkverk i behandlet stål.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er 106 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett.
Parkett fra 2015. Parkett i soverom fra 2022.

Veggflater:
Malte flater, vinyltapet.

Himlinger består av:
Malte flater, nedsenket malte plater.
Takhøyde i stue = 2,86 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i gjestesoverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Foto viser nivellering med krysslaser

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Plassmurt ildsted med åpen peis i spisestue.

Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de brannetekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

TG 1 Innvendige dører

Malte 1 - speil dører fra Scanflex. Tofløyet mellom stue og gjestesoverom.
Håndtak fra 2022.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Biopeis i stue.

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Fast garderobeskap i gjestesoverom og hovedsoverom.
Garderobe i entre.
Plassbygd bokhylle / tv-seksjon i gjestesoverom.
Plassbygd bokhylle / tv-seksjon i hovedsoverom.
Innmurt safe i hovedsoverom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD / WC

Generell

Bad pusset opp 2015.
Sluttattest fra Pablorør VVS fremvist.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Frederik Stangs gate 41 B, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 311
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

5. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring i dusjhjørne: Hovedsluk under bøderomsmøbel med plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring.
Banemembran.



Kontroll av sluk



Kontroll av sluk

5. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj. 2 stk. servanter med bøderomsmøbel. Speilfelt over servant. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Ventilasjon

Takventil i himling. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

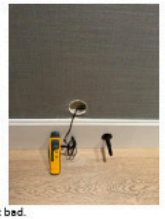
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Tilstandsrapport



Boret hull i gang mot bad.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Velutstyrt kjøkken med mate glatte fronter. Kompositt benkeplate med vaskekum og Miele induksjon platetopp. Fliser over benk.
Integrert Miele stekeovn, Siemens oppvaskmaskin og Siemens hel kjøleskap.
Avintage vinskap.
Kjøkkenøy / spisebenk. Kompositt og heltre benkeplate.
Komfyrvakt.

Sigdal kjøkken.
Kjøkken og hvitevarer fra 2015.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

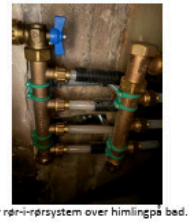
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system på bad. Fordelerrør med stamme plassert over himling på bad. Tilkomst via luke.
Stoppekran.
Dokumentasjon fremvist.



Fordelerstamme for rør-i-rørsystem over himlingpå bad.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast til kjøkken.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalteventil fra overvindu i stue.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere .

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

Varmesentral

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

TG IU Varmtvannstank

V. bereder ca. 200 l. Plassert i bod baktrapp. Bereder ligger bak vaskesøyle og ikke besiktiget pga. tilkomst.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Frederik Stangs gate 41 B, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 311
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

El. panelovn på kjøkken.

TG 1 Andre installasjoner - 2

Callinganlegg med bilde

TG 2 Vannbåren varme

Radiator tilknyttet fjernvarme. Snekkertilpasset radiatorskjulere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Generelt eldre radiatorer, ventiler, termostater og skjøtesystemer. Selve radiatoren kan ha meget lang brukstid.
Termostater, ventiler og skjøtesystemer har oppnådd høy alder.
Ingen visuell svikt på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Originale radiatorer.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Overspenningsvern. Sikringskap plassert i felles gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Nytt anlegg ved oppussing av leiligheten 2015. Samsvarserklæring, sluttkontroll fremvist.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, brønntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Tilstandsrapport



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Frederik Stangs gate 41 B, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 311
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet då boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		10		10	
5. etasje	110			110	7
Baktrapp		1		1	
Loft		3		3	
SUM	**110**	**14**			**7**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod		
5. etasje	Entré / gang / garderobe, Bad / wc, Kjøkken , Spisestue , Stue , 2 soverom		
Baktrapp	Bod		
Loft	Bod		

Kommentar

Balkong ca. 2 m². Utgang fra stue.
Balkong ca. 4,5 m². Utgang fra kjøkken.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 10,2 m² i kjeller, 1 bod ca. 1,2 m² i baktrapp og 1 bod 3 m² på loft.

«Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet

Frederik Stangs gate 41 B, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 311
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2024	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Øystein Dalby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	311		15	1041.7 m²	Tomteareal i flg. Ambita AS. Bruttoareal.	Eiet

Adresse
Frederik Stangs gate 41 B

Hjemmelshaver
Dalby Øystein

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Frederik Stangs gate 41	149 / 4884

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt boligområde bestående av murgårder i kvartalsbebyggelse på Frogner. Kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, div.forretninger, restauranter og servicetilbud. Gangavstand til Frognerparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet indre bakgård med div. beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 250 000	2020

Frederik Stangs gate 41 B, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 311
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Frederik Stangs gate 41 B, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 311
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Frederik Stangs gate 41 B, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 311
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/MP9973

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Oppdragsnr.
14-0641/24

Selger 1 navn
Øystein Dalby

Gateadresse
Frederik Stangs gate 41B

Poststed
OSLO

Postnr
0264

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 83381406

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 14-0641/24

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: 1) Desember 2024 ble det oppdaget vannlekkasje fra badet hos naboen i 6.etasje. Kaph Entreprenør gjorde befaring på oppdrag fra Gjensidige Forsikring og utbedret følgeskader i himlingen på vårt bad januar til februar 2025. 2) Badet har et hjelpesluk. For å unngå at vannlåsen tilhørende hjelpesluket tørker, som kan føre til lukt, må det innimellom fylles på med vann.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: 1) Ref tilstandsrapport fra 2020. Badet ble rehabilitert i regi av tidligere eier i 2015 med bl.a. gulv med varmekabler, sluk, rør-i-rør system, membran, fliser og innredning. Nye fliser gulv 2020. 2) Desember 2024 ble det oppdaget vannlekkasje fra badet hos naboen i 6.etasje. Kaph Entreprenør gjorde befaring på oppdrag fra Gjensidige Forsikring og utbedret følgeskader i himlingen på vårt bad januar til februar 2025.
Arbeid utført av: 1) Pablorør VVS, Pawel Maciejczak. 2) Kaph Entreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ja, i 2015 av Pablorør VVS, ref over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: 1) Rørfornying av 8 rørstammer fra gården og ut til kommunal ledning. På de lodrette stammene to meter opp fra grunnen og helt ut til kommunal ledning. Sluttrapport datert 29.08.2019, også sendt Vann/og Avløpsetaten Oslo. 2) Nytt rørsystem bad 2015, ref over.
Arbeid utført av: 1) Ollmb Rørfornying, 2) Pablorør VVS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: 1) Byttet sikringsskap 2015, ref tilstandsrapport fra 2020. 2) Byttet betjeningsfelt på Miele koketopp, 6. september 2024. Arbeid utført av Miele sitt serviceteam. 3) Byttet styringskort på vinskap, 24 oktober 2024. Arbeid utført av Hvitvareteknikk AS.
Arbeid utført av: 1) Lysaker elektriske. 2) Miele AS. 3) Hvitvareteknikk AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 14-0641/24

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Hafslund 2016, ref tilstandsrapport fra 2020.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Ny balkong mot bakgård 2016. Ferdigattest balkong foreligger. (For øvrig blir vedlikehold og oppgradering av fasader og tak i gården regelmessig ivaretatt i regi av Samele).
Arbeid utført av: Balkongteam AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Per nå er det ikke varslet om økte felleskostnader. Imidlertid, kan planlagte fasadeoppgraderinger føre til økte felleskostnader og/eller en økning i fellesgjelden.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0641/24

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0641/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0641/24

Document reference: 14-0641/24

E-Signing validated

secured by nets

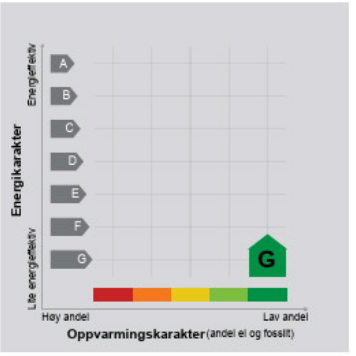
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Dalby	3304f91f025f0d3a433b773 95c8a132ab74d9209	18.03.2025 11:29:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→ For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Frederik Stangs gate 41B
Postnummer	0264
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	311
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80498950
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2024-23192
Dato	11.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1928
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Elektrisk Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: 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 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Kine Fjerdingen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0641/24 Vår ref.: 1820-1-15 Dato: 03.09.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Frederik Stangsgate 41
Organisasjonsnr:	983940714
Seksjonseier:	Dalby, Øystein
Medeier:	
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Frederik Stangs gate 41B, 0264 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	212
Bnr.	311

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83381406.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret skal godkjenne overdragelser i sameiet. Dette er tinglyst i grunnboken. Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Kjøpere av en boligseksjon må være en eller flere fysiske personer. 4 Kjøper(e) av seksjon(er) og fremleietager(e) må meldes til styret for godkjennelse. Slik melding skal skje skriftlig. I melding skal angis 1) hvilken seksjon det gjelder, 2) om det gjelder salg eller fremleie, 3) fra hvilken dato salg eller fremleie trer i kraft, samt 4) navn på kjøper(e) eller fremleie trer i kraft, samt 4) navn kjøper(e) eller fremleietager(e). Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Handelsbanken**
Lånenr.:	90537099517
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	2 993 012,00
Innfrielsesdato:	11.06.2054
Type rente:	Flytende

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 767,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	4 767,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 049,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 345,-
Annen formue:	9 992,-
Gjeld:	46 954,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	90537099517
Restsaldo:	92 830,73
Kapitalkostnader:	Ca. 625,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 92 830,73,-, pr. dags dato.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Flataker tlf.22 85 09 83 ev. pr. e-post: andreas.flataker@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Johan Rørvik, e-post: frederik-stangsgate-41@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: frederik-stangsgate-41@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1820
Sameiet Frederik Stangsgate 41

Velkommen til årsmøte i Sameiet Frederik Stangsgate 41

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

Dato for årsmøtet:
6. mars 2024 kl. 19:00, Gabels hus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag til endring av husordensregler - Innsendt av styret
7. Fastsettelse av honorarer
8. Rehabilitering av fasade og verandaer 6 etg
9. Forslag til endring i ordensregler
10. Valg av styreleder
11. Valg av styremedlem
12. Varamedlem
13. HMS diskusjon etter ordinært årsmøte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Frederik Stangsgate 41

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Foretningsfører velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Forretningsfører foreslås som protokollfører, protkollvitne vegles på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport 2023, ferdig.pdf

Sak 6

Forslag til endring av husordensregler - Innsendt av styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens tekst er som følger:

OMBYGGING OG OPPUSSING

Bygningsmessige endringer som berører gårdens struktur eller fellesanlegg, skal meldes til styret førigangsettelse. Arbeider på elektriske installasjoner, varmeanlegget eller arbeider på bad eller kjøkkensom berører røropplegget må kun utføres av autorisert personell.Støyende arbeider og arbeid i mur og betong skal ikke foregå mellom kl 19:00 og 07:00 på virkedager,heller ikke på lørdager etter kl 15:00. På søn- og helligdager samt offentlige fridager er slik virksom-het ikke tillatt.

Forslag til ny teks er:

OMBYGGING OG OPPUSSING

Bygningsmessige endringer som berører gårdens struktur eller fellesanlegg, skal meldes til styret førigangsettelse. Arbeider på elektriske installasjoner, varmeanlegget eller arbeider på bad eller kjøkkensom berører røroppleggetmå kun utføres av autorisert personell.Støyende arbeider og arbeid i mur og betong skal ikke foregå mellom kl 19:00 og 07:00 på virkedager,heller ikke på lørdager etter kl 15:00. På søn- og helligdager samt offentlige fridager er slik virksom-het ikke tillatt.

Gulv i trappeoppganger og heis skal dekkes til for å hindre støv og skader. Gulver skal støvsuges/rengjøres av seksjonseier eller det utførende selskap hver dag etter avsluttet arbeid.Skader som oppstår ved heis, oppganger og inngangsdører eller hos andre sameiere, skal erstattes av den aktuelle seksjonseier. Den berørte seksjonseier står økonomisk ansvarlig for evt. skader både i egen leilighet, i fellesområder og/eller i naboleiligheter.

Forslag til vedtak
Forslag til endring av husordensreglene vedtas

Sak 7
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [62 000].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr[62 000].

Sak 8
Rehabilitering av fasade og verandaer 6 etg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslag:

Gårdens fasade, ble rehabilitert i 2006-2007.

Da ble ikke terrasene 6 etg rehabilitert, noe som gården nå bærer preg av.

Fugt går igjennom vegger å murpuss løsner ikke bare på vegger men også på fasaden.

Styret mener at dette har blitt en HMS sak, fare for nedfall er nå en realitet.

Entreprisen vil koste mellom 1 mil til 1 1-/2 mil.

Dette kan finansieres ved innkalling av midler fra sameierne eller ved låneopptak.

Ved opptak av lån til øking av sameiets lån i OBOS banken, antar vi at dette vil bli gjenstand

For avdrag over 20 eller 30 år.

Styrets innstilling
Sameierne gir styret mandat til å ta opp lån på 1,5 millioner

Forslag til vedtak 1
Styret gis aksept til å ta opp et felles lån på inntil kr. 1 500 000,- for finansiering av rehabiliteringen.

Forslag til vedtak 2
Rehabiliteringen finansieres gjennom innkalling av midler fra sameierne.

Sak 9
Forslag til endring i ordensregler

Forslag fremmet av:
Espen Andreas Pay

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gebyr ved ikke fremmøte til dugnader som brukes til forskjønnelse av gården.

Begrenset bruk av oppgang og heis ved ombygging av leiligheter

Forslag til vedtak
Et gebyr på NOK 500 for ikke å møte på dugnad

Se vedlegg vedrørende begge forslag

Vedlegg
2. Saker til møte i boligsameie i Frederik Stangsgate 41 A forslag fra Birgit Pay.pdf

---

Sak 10
Valg av styreleder

Styrelederververt er på valg,

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johan Rørvik

Stiller til gjennvalg

Sak 11
Valg av styremedlem

Ett styremedlem er på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Kosberg
  Stiller til gjennvalg.

Sak 12
Varamedlem

Innstilling
Da det er rom i vedtektene for valg av 2 til 3 varamedlem. Styret er derfor positive til at Grete Holmsen velges som et tredje varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grete Holmsen
- Marie Oppland
- Monica Sjøli Kolloen

Sak 13
HMS diskusjon etter ordinært årsmøte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret jobber hele tiden for at vårt sameie - er et trygt og godt sted og bo!

pkt 1. Styret har ansvaret for å innføre og utøve internkontroll i hele sameiet
(Oppfølging av krav iht lover og forskrifter + dokumentasjon)

pkt 2. Det er den enkelte seksjonseier og bruker som har ansvaret for sin seksjon

pkt 3. Fyrrommet - fjernvarmeanlegget

pkt 4. Heis drift

pkt 5. Brannvern
(Håndtering av brannfarlig stoffer, bruk av elektriske artikler, rømningsveier, slokkeutstyr og varslingsanlegg

pkt 6. Avfallshåndtering

Forslag til vedtak
Ingen forsalg til vedtak da Sak 13 blir tatt opp på beboermøte etter ordinært årsmøte

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Rørvik	Frederik Stangsgate 41B
Styremedlem	Anne Kosberg	Frederik Stangs Gate 41B
Styremedlem	Espen Borg Larsen	Frederik Stangs Gate 41A
Varamedlem	Marie Opland Kolloen	Frederik Stangs Gate 41 B
Varamedlem	Monika Sjølie	Frederik Stangs Gate 41B

Boligsameiet prøver og følge likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer/varamedlemmer. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligsameiet.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Frederik Stangsgate 41
Sameiet består av 22 seksjoner.
Sameiet Frederik Stangsgate 41 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983940714, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
212 311

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

Sameiet Frederik Stangsgate 41 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styrets viktigste oppgave i 2023, har vært å ivareta seksjonseiernes interesser når det gjelder hvilken type næring som etableres i gården. Det har styret brukt mye tid på for å minimere økt grad av støy/belastning for beboerne.

Styret har i perioden også arbeidet med følgende saker:

- Oppfølging av forsikringssaker.
- Alminnelig vedlikehold.
- ISS leverer vaktmestertjenester og renholds tjenester.
- Oppfølging av heisene.
- Oppfølging av fjernvarmeanlegget.
- Det har vært en spesiell uforutsette hendelse, under renovering av en seksjon ble det skader i heissjakten i oppgang A. Skaden er utbedret.
- Arrangert vårdugnad.
- Det har vært 1 overdragelse i 2023.
  Styre ønsker nye sameiere velkommen!

Fremtidige planer:
Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år).

1 år:
Renovering av fasade og takterrasser 6 etg.
Ny kontroll av taket, ble sist gjort for 5 år siden. Små utbedringer må påberegnes (skruer, falser og beslag).

3 år:
Balkonger på fasaden bør kontrollers og utbedres.

5 år:
Utskifting av lyspunkter, mange av de gården har
får man ikke byttet rør eller pærer i.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frederik Stangsgate 41.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0PJEL-HPW8W-8KYE5-MLXFN-8OGPE-FIV77

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0PJEL-HPIW8W-8KYE5-MLXFN-8OCPE-FIV77

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

SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41
ORG.NR. 983 940 714, KUNDENR. 1820

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 802 520	1 700 400	1 933 000	1 802 000
Andre inntekter	3	179 830	122 180	10 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 982 350**	**1 822 580**	**1 943 000**	**2 002 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 742	-8 742	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-62 000	-62 000	-62 000	-62 000
Revisjonshonorar	6	-15 457	0	-7 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-57 907	-53 610	-59 000	-61 381
Konsulenthonorar	7	-50 846	-6 269	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-141 025	-440 353	-471 000	-200 000
Forsikringer		-330 275	-281 280	-277 000	-363 302
Kommunale avgifter	9	-383 031	-336 749	-410 000	-491 383
Energi/fyring	10	-433 794	-452 584	-321 000	-394 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 784	-80 726	-84 000	-105 000
Andre driftskostnader	11	-185 347	-129 469	-105 000	-145 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 767 207**	**-1 851 782**	**-1 814 000**	**-1 849 566**
DRIFTSRESULTAT		**215 143**	**-29 202**	**129 000**	**152 434**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 818	32 818	24 000	31 000
Finanskostnader	13	-107 862	-77 552	-79 000	-105 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-74 044**	**-44 734**	**-55 000**	**-74 000**
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		**141 099**	**73 936**	**74 000**	**78 434**
Overføringer resultat:					
Reduksjon udekket tap		141 099	0		
Overføring udekket tap		0	73 936		

SAMEIET FREDERIK STANGSGATE 41
ORG.NR. 983 940 714, KUNDENR. 1820

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 402	0
Forskuddsbetalte kostnader		52 077	428 140
Andre kortsiktige fordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		337 729	424 254
SUM OMLØPSMIDLER		**405 208**	**852 430**
SUM EIENDELER		**405 208**	**852 430**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		50 000	50 000
Udekket tap	14	-1 251 559	-1 392 658
SUM EGENKAPITAL		**-1 201 559**	**-1 342 658**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 513 888	1 661 708
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 513 888**	**1 661 708**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 985	15 473
Leverandørgjeld		64 078	427 730
Påløpte renter		9 816	519
Annen kortsiktig gjeld		0	89 658
SUM KORTSIKTIG GJELD		**92 879**	**533 380**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**405 208**	**852 430**

Oslo, 13.02.2024
Styret i Sameiet Frederik Stangsgate 41

Johan Rørvik Espen Borg Larsen Anne Kosberg

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 802 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 802 520**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse Inntekter, viderefakturert egenandel og vann- avløpsgebyr	179 830
SUM ANDRE INNTEKTER	**179 830**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 742
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 742**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 62 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Ifm. bytte av Revisor i fjor, ble faktura revisjon 2022 fakturert i 2023.
Revisjonshonoraret kr 15 457, gjelder revisjon for både 2022 og 2023.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-46 094
Andre konsulenthonorarer; Tilleggstjenester OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 752
SUM KONSULENTHONORAR	**-50 846**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-25 000
Drift/vedlikehold elektro	-3 231
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 832
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 744
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 218
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-141 025**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-247 990
Feieavgift	-2 805
Renovasjonsavgift	-132 236
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-383 031**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-37 852
Fjernvarme	-395 941
SUM ENERGI / FYRING	**-433 794**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 908
Annet driftsmateriale	-3 975
Lyspærer og sikringer	-4 010
Vaktmestertjenester	-48 591
Renhold ved firmaer	-45 184
Snørydding	-20 588
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 779
Andre kontorkostnader	-4 854
Porto	-543
Reisekostnader, opplysningspliktig	-388
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-6 537
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-185 347**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	31 481
Renter av driftskonto i OBOS-banken	623
Renter bank	1 695
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7
Andre renteinntekter	13
SUM FINANSINNTEKTER	**33 818**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-105 345
Renter på leverandørgjeld	-2 517
SUM FINANSKOSTNADER	**-107 862**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-2 766 784	
Nedbetalt tidligere	1 105 076	
Nedbetalt i år	147 820	
		-1 513 888
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 513 888**

Gjelden er ikke pantesikret.

Saker til møte i boligsameie i Frederik Stangsgate 41 A

Jeg har to forslag til tillegg i ordensreglene.

Sak 1. Dugnad.
Det er en fin tradisjon at beboerne i gården går sammen om å gjøre det finere i gården, både inne i oppgangene og ute i bakgården. Det viser seg derimot at flere beboere ikke har anledning eller krefter til å stille på dugnaden på de dager det arrangeres. Vi foreslår derfor at de enhetene som ikke har anledning til å stille betaler inn kroner 500 til styret. Disse midlene kan da brukes til å kjøpe inn blomster/julepynt til oppgangene, pynte med blomster utenfor inngangene eller liknende. Slike innbetalinger er vanlig i andre boligsameier, og bidrar til mindre dårlig samvittighet dersom man ikke kan stille samt mer hygge.

Forslag til vedtak: Eiere av boligseksjoner og næringslokaler som ikke kan stille på dugnad i boligsameie beteler kroner 500 til styret. Disse pengene brukes til miljøforetak/forskjønning av gården.

Sak 2. Oppussing av eierseksjoner.
Kontinuerlig er det beboere som pusser opp og renoverer leiligheter og næringslokaler i sameie. Det medfører mye støy, støv og skitt i oppgangene og utenfor gården. Det er også en stor belastning på heisene som er gamle, små og som ofte ute av funksjon. Forslaget som fremmes er derfor at all trafikk ut og opp av leiligheter og næringsseksjoner foregår mest mulig via bakgården og baktrappene. Provisoriske heisordninger kan monteres fra bakgården til vindu/terrasser i de enkelte leilighetene. Inngangspartiene og heisene bør ikke brukes til dette formålet. Dersom de må benyttes må heisene/oppgangspartier polstres skikkelig og det må vaskes/støvsuges daglig.

Forslag til vedtak: Hovedinngangspartiene og heisene skal ikke benyttes ved oppussing/renovering av leiligheter/næringslokaler.
Baktrapper og bakgård skal benyttes ved oppussing/renovering av leiligheter.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.03.24
Selskapsnummer: 1820 **Selskapsnavn:** Sameiet Frederik Stangsgate 41

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

SAMEIET FREDERIK STANGS GATE 41

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene skal sikre sameiernes orden, ro og hygge i hjemmene. Husordensreglene skal sikre at sameiere og leietagere i forretningsseksjonen kan ha en fredelig sameksistens.

Sameiere og leietagere plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstandene, forretningene og andre som gis adgang. Seksjonene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

FELLESAREALENE

Sameiere og leietagere må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og etterlate dem i god stand. Ski, kjelker, sykler og barnesykler eller annet skal ikke settes i trapperom eller ganger. Sykkelstativ finnes i bakgården. Barnevogner og rullatorer kan settes inn under trappen i hovedinngangene.

Brannvesenet forbyr parkering av biler eller andre kjøretøyer i bakgården.

Vareleveranser til eller utbringelse fra forretningene skal ikke skje gjennom sameiernes hovedinnganger eller baktrapper.

Utlufting av seksjoner skal ikke foregå mot felles oppgang, slik at matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

Boder i baktrapp (oppgang B) er fellesarealer til eksklusiv bruk for tilstøtende seksjon. Elektriske installasjoner skal være permanente, utledet fra seksjonens sikringsskap og foretatt av autorisert installatør. Bodene skal holdes ryddig og rene og voktes mot brannfare. I oppgang A er innlemmelse av toalett i seksjon til høyre (partall) foretatt over tid og har vunnet hevd, mens luftebalkongene tilsvarende er reservert for seksjon til venstre (oddetall).

Hovedinngangsdører, bakdører og porten skal alltid være låst.

REGLER OM RO I SEKSJONENE

Det skal være normal ro i gården mellom kl 22:00 og 07:00. Bruk radio, TV, musikkanlegg etc. hensynsfullt. Skal du ha et større selskap, er det positivt å si fra til naboene i samme oppgang.

RENHOLD

Sameiere og leietagere har ansvaret for renhold og vask av boder i kjeller og loft samt boder i baktrapp. Sameiet har ansvaret for regelmessig rengjøring av hovedtrapper, baktrapper, inngangspartier, heis og fellesrom i kjeller.

KJELLER/LOFT

Det er strengt forbudt
- å ta inn i kjeller eller på loft ved eller andre materialer som kan være veggdyr- eller soppbefengt,
- å lagre eller bruke brannfarlige materialer eller væsker,
- å drive noen form for aktiviteter som kan medføre brannfare,
- å røke i kjeller eller på loft,
- å lagre mer enn 20 liter parafin på godkjente kanner.

TØRKING AV TØY

Det er plassert en tørketrommel i kjelleren til felles avbenyttelse. Denne må brukes forskriftsmessig. Eventuelle feil meddeles styret. Maskin og gulv skal rengjøres etter bruk.

RENOVASJON

Sameierne og forretningene skal ha separate søppelkasser. Brukte gjenstander, varer eller annet avfall tillates ikke lagret i bakgård, portrom eller fortau på grunn av brannfare, og for unngå lukt, rotter, mus og insekter.

OMBYGGING OG OPPUSSING

Bygningsmessige endringer som berører gårdens struktur eller fellesanlegg, skal meldes til styret før igangsettelse. Arbeider på elektriske installasjoner, varmeanlegget eller arbeider på bad eller kjøkken som berører røropplegget må kun utføres av autorisert personell.

Støyende arbeider og arbeid i mur og betong skal ikke foregå mellom kl 19:00 og 07:00 på virkedager, heller ikke på lørdager etter kl 15:00. På søn- og helligdager samt offentlige fridager er slik virksomhet ikke tillatt.

DIVERSE

Fremleie skal godkjennes av styret. Sameier er forpliktet til å sørge for at leietager er gjort kjent med husordensreglene, gårdens brannalarm og bruk av heis.

Sameier er i fellesskap med leietager fullt ut ansvarlig overfor Sameiet for ethvert brudd på husordensreglene og mangel på aktsomhet, samt for enhver skade eller ulempe påført Sameiet eller andre beboere av leietager eller andre personer som har fått tilgang til seksjonen.

Revidert mai 2018

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Frederik Stangsgate 41

Møtedato: 06.03.2024
Møtetidspunkt: 19:00
Møtested: Gabelshus

Til stede: 13 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 16 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Andreas Flataker.

Møtet ble åpnet av styreleder Johan Rørvik.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Andreas Flataker foreslått.
   Vedtak: Vedtatt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Vedtatt

   Protokolltilførsel: Det ble diskutert om næringsseksjonen har 1 eller 5 stemmer. Forretningsfører undersøker nærmere for å avklare dette.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne.
   Som fører av protokoll ble Andreas Flataker foreslått. Som protokollvitne ble Bjørn Vandraas foreslått.

   Vedtak: Vedtatt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Vedtatt

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt

---

6. **Forslag til endring av husordensregler - Innsendt av styret**

   Punkt ombygging og oppussing

   Gulv i trappeoppganger og heis skal dekkes til for å hindre støv og skader. Gulver skal støvsuges/rengjøres av seksjonseier eller det utførende selskap hver dag etter avsluttet arbeid. Skader som oppstår ved heis, oppganger og inngangsdører eller hos andre sameiere, skal erstattes av den aktuelle seksjonseier. Den berørte seksjonseier står økonomisk ansvarlig for evt. skader både i egen leilighet, i fellesområder og/eller i naboleiligheter.

   Benkeforslag foreslått av forsamlingen:

   Forslag til ny tekst er: Gulv i trappeoppganger og heis skal dekkes til for å hindre støv og skader. Gulver skal støvsuges/rengjøres av seksjonseier eller det utførende selskap hver dag etter avsluttet arbeid. Skader som oppstår ved heis, oppganger og inngangsdører eller hos andre sameiere, skal erstattes av den aktuelle seksjonseier. Den berørte seksjonseier står økonomisk ansvarlig for evt. skader både i egen leilighet, i fellesområder «utvendig/innvendig» og/eller i naboleiligheter. Seksjonseier har rapporteringsplikt til styret. Styret gis myndighet til å pålegge seksjonseier å utbedre skader som har oppstått.

   Saksframstilling: Styret

   Forslag til vedtak:
   Vedtak: Overveldende flertall for benkeforslag, benkeforslag vedtatt

---

7. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 62 000.

   Vedtak: Godkjent

---

8. **Rehabilitering av fasade og verandaer 6 etg**

   Forslag til vedtak 1

   Styret gis aksept til å ta opp et felles lån på inntil kr. 1 500 000,- for finansiering av rehabiliteringen.

   Forslag til vedtak 2

   Rehabiliteringen finansieres gjennom innkalling av midler fra sameierne.

Vedtak: Overveldende flertall for forslag 1 lånefinansiering.

9.1 Forslag til endring i ordensregler – Innsendt av Espen Andreas Pay

Forslag til vedtak:

Eiere av boligseksjoner og næringslokaler som ikke kan stille på dugnad i boligsameie beteler kroner 500 til styret. Disse pengene brukes til miljøforetak/forskjønning av gården.

Forslag til vedtak: Det faktureres kostnader forbundet med dugnad med 40 kr i mnd. Eiere krediteres dugnadskostnader 1 gang i året etter oppmøte på dugnad. Styret skriver liste på eiere som har deltatt på dugnad

Vedtak: Ikke vedtatt

9.2 Forslag til endring av husordensregler – Foreslått av Espen Andreas Pay

Forslag til vedtak:

Hovedinngangspartiene og heisene skal ikke benyttes ved oppussing/renovering av leiligheter/næringslokaler. Baktrapper og bakgård skal benyttes ved oppussing/renovering av leiligheter.

Vedtak: Ikke vedtatt

10. Valg av styreleder for 2 år.

Forslag: Johan Rørvik

Vedtak: Johan Rørvik valgt

11. Valg av styremedlem for 2 år.

Forslag: Anne Kosberg

Vedtak: Anne Kosberg valgt

12. Valg av 3 varemedlem for 1 år.

Forsalg: • Grete Holmsen • Marie Oppland Kolloen • Monica Sjøli

Vedtak: Charlotte Ekholdt. kommer inn for Marie Oppland Kolloen**.**

Valgt: Grete Holmsen, Monica Sjøli og Charlotte Ekholdt valgt for 1 år.

Møtet ble hevet kl: 20:23. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Andreas Flataker

Fører av protokollen
Navn: Andreas Flataker

Protokollvitne 1
Navn: Bjørn Vandraas

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for perioden
Styreleder	Johan Rørvik	2024-2026
Styremedlem	Anne Kosberg	2024-2026
Styremedlem	Espen Borg Larsen	2023-2025
Varamedlem	Grete Holmsen	2024-2025
Varamedlem	Monica Sjøli	2024-2025
Varamedlem	Charlotte Ekholt Torneus	2024-2025

VEDTEKTER

for

SAMEIET FREDRIK STANGS GATE 41

vedtatt i sårsmøtet den 11. mai 2000 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 med endringer, sist ved lov av 15. januar 1999 nr. 2.

Revidert i årsmøte 06.04.2016
Revidert i årsmøte 01.03.2017
Revidert i årsmøte28.02.2018
Revidert i årsmøte 11.03.2020

§ 1 FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

Sameiet Fredrik Stangs gate 41 har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr. 212, bnr. 311 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art. Sameiets organisasjonsnummer er 983 940 714.

Sameiet består i dag av 21 boligseksjoner og 8 forretningsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 24. juni 1986 med senere endringer, tinglyst hhv. 27. desember 1989 og 3. november 1992.

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT (
Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon med full disposisjonsrett til den leilighet/forretningslokale som er knyttet til seksjonen.
Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av Lov om Eierseksjoner og skal akseptere Sameiets vedtekter og husordensregler som bindende for seg og som en del av kjøpekontrakten. . Så vel erverver av seksjon som leietakere skal erklære seg kjent og innforstått med vedtekter og husordensregler, og også at brudd på disse kan bli ansett som brudd på seksjonseierens/leietagerens forpliktelser overfor Sameiet.

Bruksenheten må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av fellesanleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet (lovens § 6 sjette ledd). Endring av bruksenheten fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter Eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 3 FELLESKOSTNADER (eierseksjonsl. § 29)

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne i henhold til størrelse på sameierbrøken, dog slik at forretningsseksjonen bærer den merkostnad som forretningsdriften medfører. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg. husleieloven.

§ 4 VEDLIKEHOLD/INSTALLASJONER M.V. (eierseksjonsl. §§ 32 og 33)

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunkter, dvs. der hvor vannrør har anboring til stigeledning og inn til den enkelte leilighet, og elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens innvendige vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Ved oppgradering/verdiøkning av seksjon bør dette forsikringsmessig dekkes ved tegning av tilleggsforsikring av seksjonseieren. Ved søknadspliktig tiltak skal firma med ansvarsforsikring benyttes. Styret innhenter dokumentasjon for at slik forsikring er tegnet. Hvis slik ikke foreligger, skal et depositum kr 50 000 innbetales til forretningsfører som sikkerhet for skader påført Sameiet eller seksjonseiere. Skader utover dette beløp antas dekket av sikkerheten som nevnt i §20. Forsikring eller depositum skal dokumenteres før arbeidet igangsettes.
Ved melding om utflytting, dette gjelder både seksjonseiere og leietagere, skal deponeres kr 3 000 hos regnskapsfører. Dette er til dekning av fjerning og destruksjon av mulig gjensatte objekter og eventuelle skader og tilsmussing ved selve utflyttingen.

Ved renovering/oppussing av eierseksjoner pålegges seksjonseier å holde fellesområder, inngangsparti, hoved- og baktrapper ryddige og rene etter tilsmussing forårsaket av samme under hele den perioden arbeidene pågår. Løpende renhold i byggeperioden skal overholdes strengt for å unngå at byggestøv og avfall trenger inn i øvrige seksjoner. Unnlates slikt renhold avgjør styret om det skal utføres for seksjonseieres regning. Materialer og bygningsdeler skal ikke lagres i oppganger, men straks bringes til arbeidsstedet. Overskuddsmateriale skal straks fjernes. Fortauet er også fellesareal og skal holdes rent og ryddig, avfallssekker skal fjernes uten opphold.

Eventuelle skader på og tilsmussing av fellesareal forårsaket ved renoveringen, utbedres av seksjonseier for dennes regning.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen (gården), fellesrom, fellesarealer inklusive bakgård, anlegg og utstyr, vinduer, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Utskifting av sluk ligger inn under sameiets vedlikeholdsansvar.

Utforming og plassering av skiltreklame for forretningsseksjoner på utevegg skal forelegges styret for godkjenning. Eventuelle ikke godkjente skilt fjernes av styret for forretningsdrivendes/seksjonseiers regning etter behandling og vedtak i styremøte.

Ved graverende mangler på vedlikehold hos seksjonseier som forringer gårdens stand, kan styret etter tre måneders skriftlig varsel la dette utføre for seksjonseiers regning.

§ 5 RETTSLIG RÅDIGHET (eierseksjonl. § 23)

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Kjøpere av en boligseksjon må være en eller flere fysiske personer.

Kjøper(e) av seksjon(er) og fremleietager(e) må meldes til styret for godkjennelse. Slik melding skal skje skriftlig. I melding skal angis 1) hvilken seksjon det gjelder, 2) om det gjelder salg eller fremleie, 3) fra hvilken dato salg eller fremleie trer i kraft, samt 4) navn på kjøper(e) eller fremleie trer i kraft, samt 4) navn kjøper(e) eller fremleietager(e). Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Seksjonseiere kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon, men kortidsutleie er begrenset til 60 døgn per år.

Ved eierskifte vil vedtektene automatisk gjelde for den nye seksjonseier. Ved utleie plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med vedtekter, husordensregler og øvrige forhold som for eksempel brannvarslingsanlegget og bruken av dette.

§ 6 ÅRSMØTET (eierseksjonsl. §§ 40-423)

Den øverste myndighet i sameieutøves av sårsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sårsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7 INNKALLING TIL ÅRSMØTE (eierseksjonsl. § 43)

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, hvis nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen, og krav om dette skal settes frem senest 3 uker før møtet.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE (§ 44)

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. *Årsberetning fra styret*
2. *Årsregnskap, revisjonsberetning og budsjett*
3. *Valg*
4. *Godtgjørelse til revisor*
5. *Andre saker som er nevnt i innkallelsen*

Årsberetning, regnskap og revisors beretning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.§ 9 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL (eierseksjonsl. § 47 og 53)

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10 ÅRSMØTETS VEDTAK OG AVSTEMNING (eierseksjonsl. §§ 48 og 49)

Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet. Seksjonseierne har stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, som protokollføres. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sårsmøtet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

§ 11 STYRET (eierseksjonsl. § 54)

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, 2 styremedlemmer samt 2 eller 3 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer er 2 år. For å opprettholde kontinuiteten i styret, skal halvparten av styremedlemmene og varamedlemmene være på valg hvert annet år. Styrets leder og øvrige styremedlemmer kan gjenvelges.

Næringsseksjonen bør være representert i styret.

§ 12 STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET (eierseksjonsl. § 58)

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sårsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sårsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

§ 13 STYRETS OPPGAVER (eierseksjonsl. §§ 56 og 57)

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av årsmøtet. Ved stemmelikhet utgjør lederens stemme utslaget.

§ 14 FORRETNINGSFØRER (eierseksjonsl. §61)

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 15 INHABILITET (eierseksjonsl. §§ 59 og 63)

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

§ 16 REPRESENTASJON (eierseksjonsl. § 60)

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styrets leder og et fast styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn.

§ 17 REVISOR (eierseksjonsl. § 65)

Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

§ 18 REGNSKAP (eierseksjonsl. § 64)

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov (jfr. lov av 17. juli 1998 nr. 56).

§ 19 SIKKERHET (eierseksjonsl. § 31)

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 20 MISLIGHOLD (eierseksjonsl. §§ 38 og 39)

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal skje skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Eventuelt pålegg om salg skal også skje skriftlig. Er pålegget ikke etterkommet innen 6 måneder etter at det er mottatt, kan styret kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller oppførselen er til plage for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Dette gjelder også når bruksenheten brukes av andre enn seksjonseieren selv.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Vedlikehold eller endringer som påvirker byggets eksteriør eller indre struktur skal i ethvert tilfelle godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret som vindus- og dørtyper samt farger. Styret vil før godkjenning gis, forsikre seg om at det planlagte tiltak hvis søknadspliktig er omsøkt og tillatelse gitt.

Støyende arbeider skal nabovarsles og skal følge husordensreglenes begrensninger anvendt med fornuft.

Heisene skal ikke benyttes til transport av materialer eller bygningsavfall, og til møbelflytting kun innenfor fastsatte volum- og vektgrenser. Seksjonseier er ansvarlig for at en person følger med for å hindre at last forskyver seg under fart. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for stans forårsaket av overtredelse herav.

§ 22 SKRIFTLIG KOMMUNIKASJON

Styret kommuniserer med seksjonseierne pr e-post. Seksjonseierne har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig e-postadresse. Dersom en seksjonseier må ha informasjon pr brevpost, må dette meddeles styret skriftlig.

§ 23 ENDRINGER AV VEDTEKTENE

Endring i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet lovlig er fastsatt i disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017nr. 65

ooooooooooo

Plan- og bygningsetaten

Oslo

YRAN & DAHLE ARKITEKTER AS
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.06.2023
Julia Yran	201603091 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse: FREDERIK STANGS GATE 41B
Tiltakshaver: ANDERS LUND
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 212/311/0/0
Søker: YRAN & DAHLE ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frederik Stangs gate 41 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 09.06.2023.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201603091			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			9/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

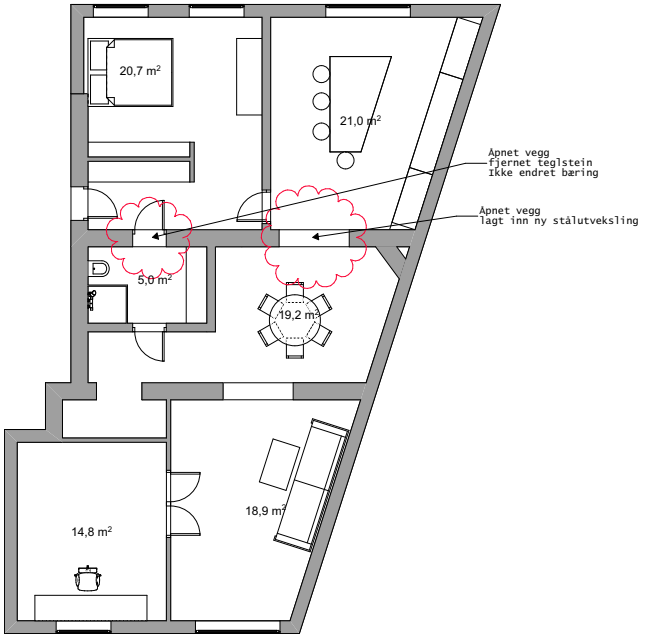
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
ANDERS LUND, VALLEGATA 16 B, 0454 OSLO

Ny planløsning Frederik
Stangs gate 41b



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 10.02.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201207932-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ingerid Furuly | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDERIK STANGS GATE 41	Eiendom:	212/311//
Tiltakshaver:	Sameiet Frederik Stangs gate 41 v/ Bjørn Vandraas	Adresse:	Frederik Stangs gate 41, 0264 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Frederik Stangs gate 41

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 14. oktober 2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201207932			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2	B1206-02	02.07. 2012	4/3
Fasade 2	B1206-05	02.07. 2012	4/5
Situasjonsplan		12.07. 2012	4/6
Plan 3. etasje	B1206-02	30.09.2016	7/6
Plan 4. etasje	B1206-03	30.09.2016	7/7
Plan 5. etasje	B1206-04	30.09.2016	7/8
Fasade 1	B1206-05	30.09.2016	7/10

Klagefristen er tre uker

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

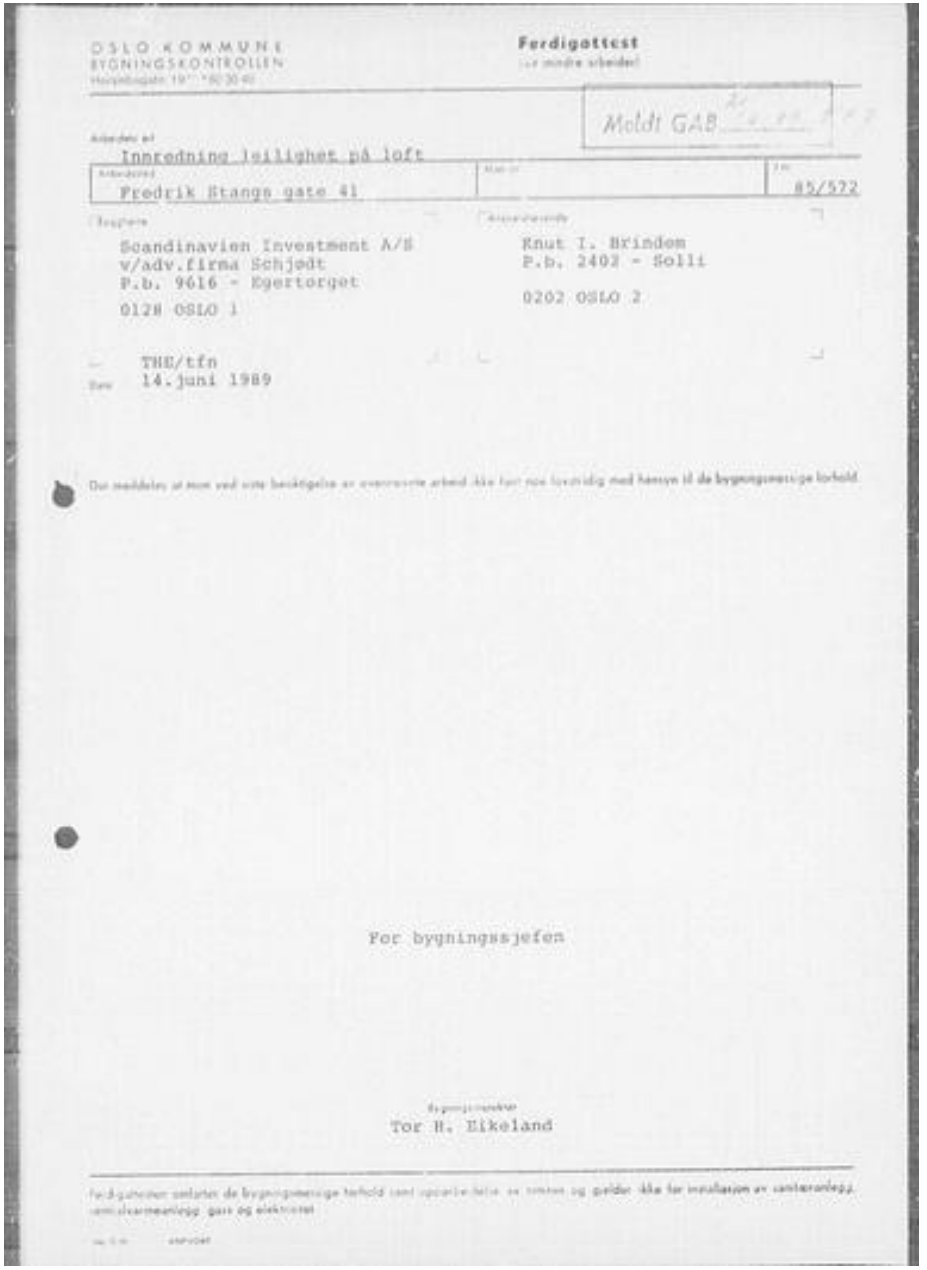
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.02.2017 av:

Ingerid Furuly - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Frederik Stangs gate 41 v/ Bjørn Vandraas, Frederik Stangs gate 41, 0264 OSLO, bjovand@gmail.com

080



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
... av mindre arbeider

Moldt GAB

Arbeidet er
Innredning leilighet på loft

Arbeidssted	Gnr./Bnr.	Nr.
Fredrik Stangs gate 41		85/572

Tiltakshaver
Scandinavien Investment A/S
v/adv.firma Schjødt
P.b. 9616 - Egertorget
0128 OSLO 1

Ansvarshavende
Knut I. Brindem
P.b. 2402 - Solli
0202 OSLO 2

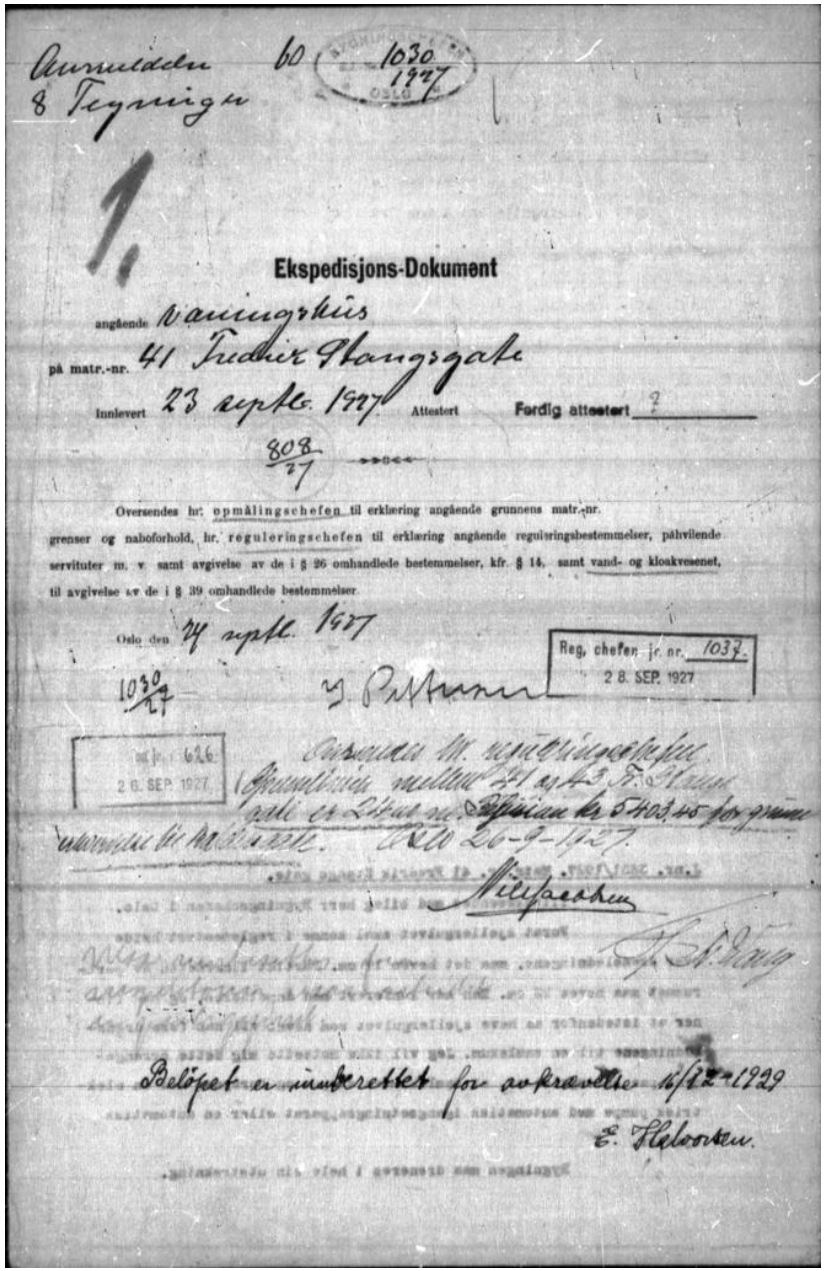
Deres THE/tfn
Dato 14.juni 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke har noe bemerkning med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt eventuelle heis- og rørsystem og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass- og elektrisitet



Anmeldelse 60 1030 1927
8 Tegninger

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus
på matr.-nr. 41 Fridtjof Nansensgate
Innlevert 23 septbr. 1927 Attestert Ferdig attestert ?

808/27

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

Oslo den 24 septbr. 1927

1030/27

Reg. chefen jr. nr. 1037
28. SEP. 1927

M. nr. 626
26. SEP. 1927

Oversendes hr. reguleringssjefen
Grunnlinjen mellem 41 og 43 F. N. gate
gate er 21 fot m. Høiden er 5,403 m. for grunn
vannene er normalt. OKO 26-9-1927
Nilsgaarden

Beløpet er innberettet for avkrevelse 15/12-1929
E. Halvorsen.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0641/24
Vår referanse: 3573407/24824222
Bestilling: C3 2024-09-04 (7) 98

Dato
04.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
91614	105	27.12.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	311	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

27.DEC.89 091614

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
212	311		OSLO

2. Eier

Navn | Fødselsdato (dag, mnd., år)

Se eget ark

3. Begjæring

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

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	SN	1176/4884	21	B	90/4884
2	B	155/4884	22	B	126/4884
3	B	149/4884	23		
4	B	172/4884	24		
5	B	205/4884	24		
6	B	228/4884	26		
7	B	149/4884	27		
8	B	172/4884	28		
9	B	205/4884	29		
10	B	228/4884	30		
11	B	164/4884	31		
12	B	157/4884	32		
13	B	205/4884	33		
14	B	228/4884	34		
15	B	149/4884	35		
16	B	172/4884	36		
17	B	203/4884	37		
18	B	224/4884	38		
19	B	188/4884	39		
20	B	139/4884	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		4884/4884

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

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

7. Supplerende tekst

Reseksjonering for å få mer korrekte seksjoneringsoppdelinger,

Dato: 10/10-89

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Scandinavian Investment A/S	P.B. 8373, Hammersborg 0129 OSLO 1	33 15 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17

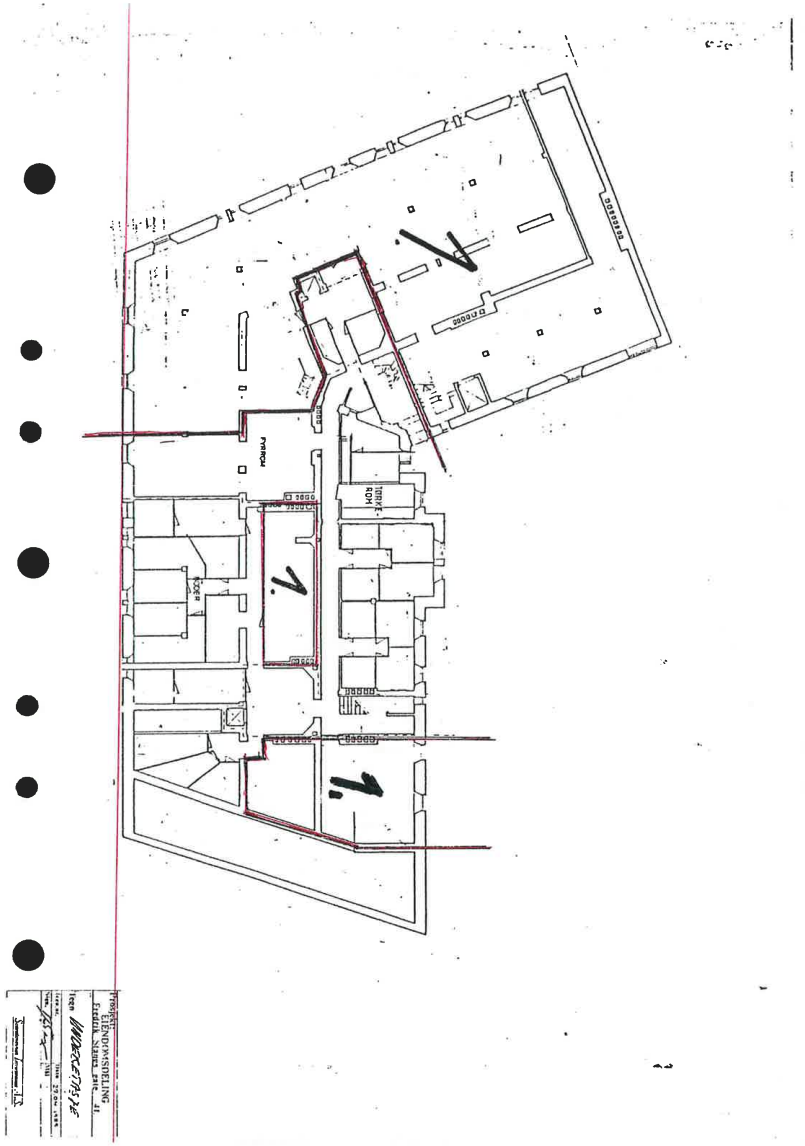
A

VEDLEGG TIL EGENERKLÆRING

2. Eiere	Signatur	Personnummer
Scandinavian Investment A/S		Foretaksnr.
GIA A/S		Foretaksnr.
Øyvind Schea		070853 [redacted]
Bjørn Gilbo		161245 [redacted]
Sigurd Armand-Hauge v/Niels A. B. Bugge	For: Sigurd Armand-Hauge Hg Hm	101044 [redacted]
Ingeborg Ramm og		07116 [redacted]
Helge Bergo		3495 [redacted]
Rigmor Knudsen		171010- [redacted]
Eva Varden		140909- [redacted]
Evy Andresen		230546 [redacted]
Eva Thesen		130562 [redacted]
Reidun Haram		140927 [redacted]
Jan Magnus Rød		081226 [redacted]
Martine Rød		28.01.57 [redacted]
Espen Fjorheim		08.075[redacted]

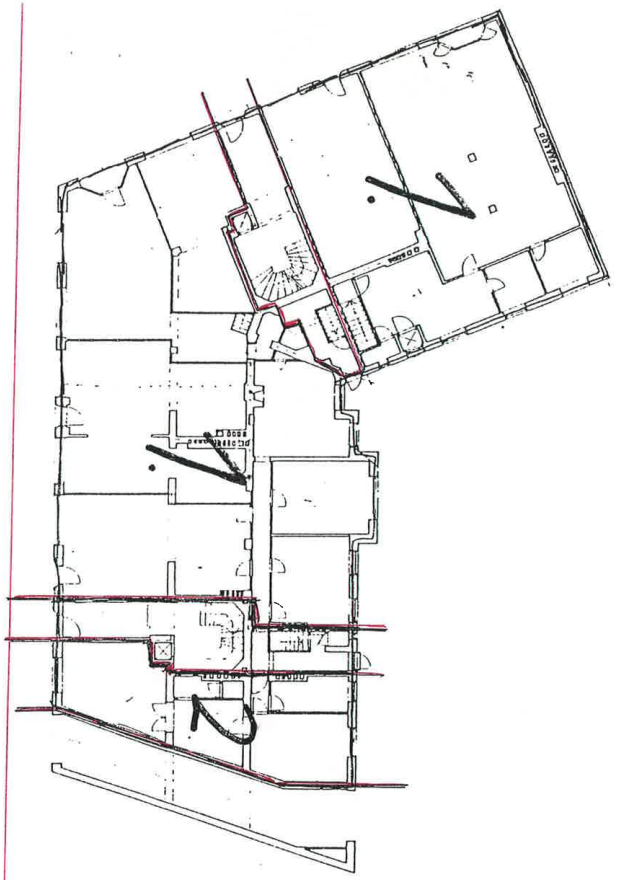
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17



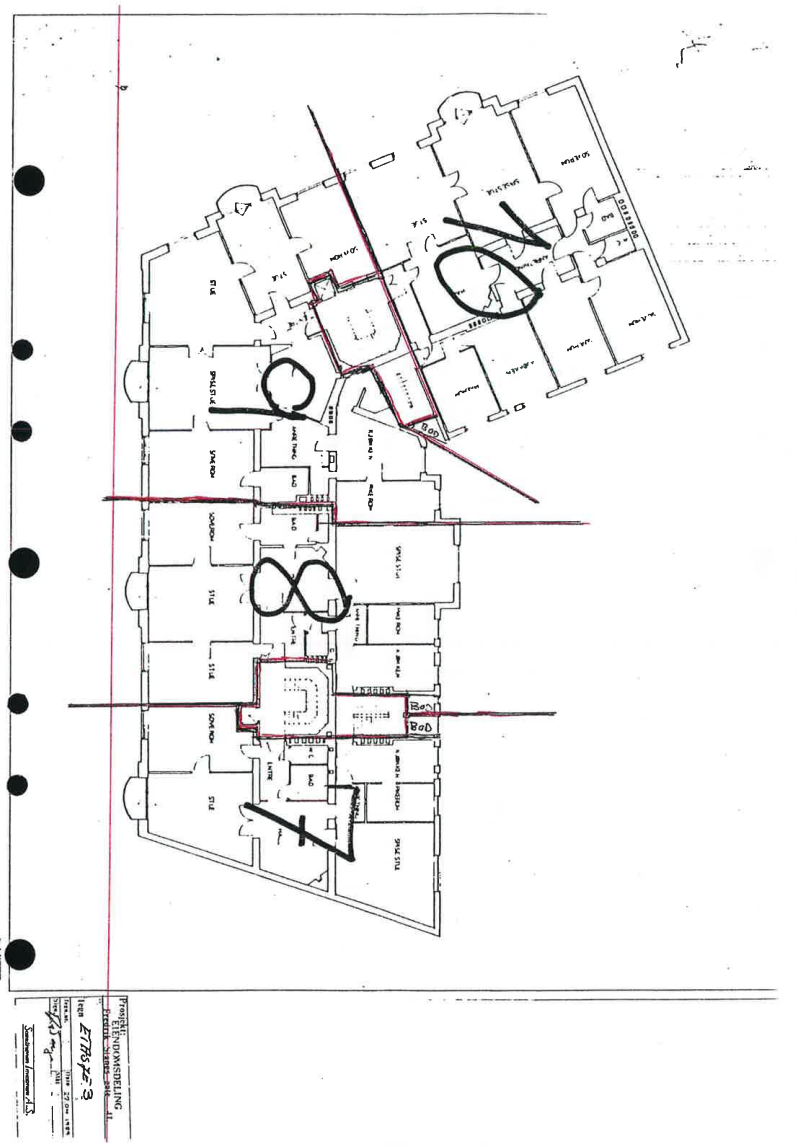


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17



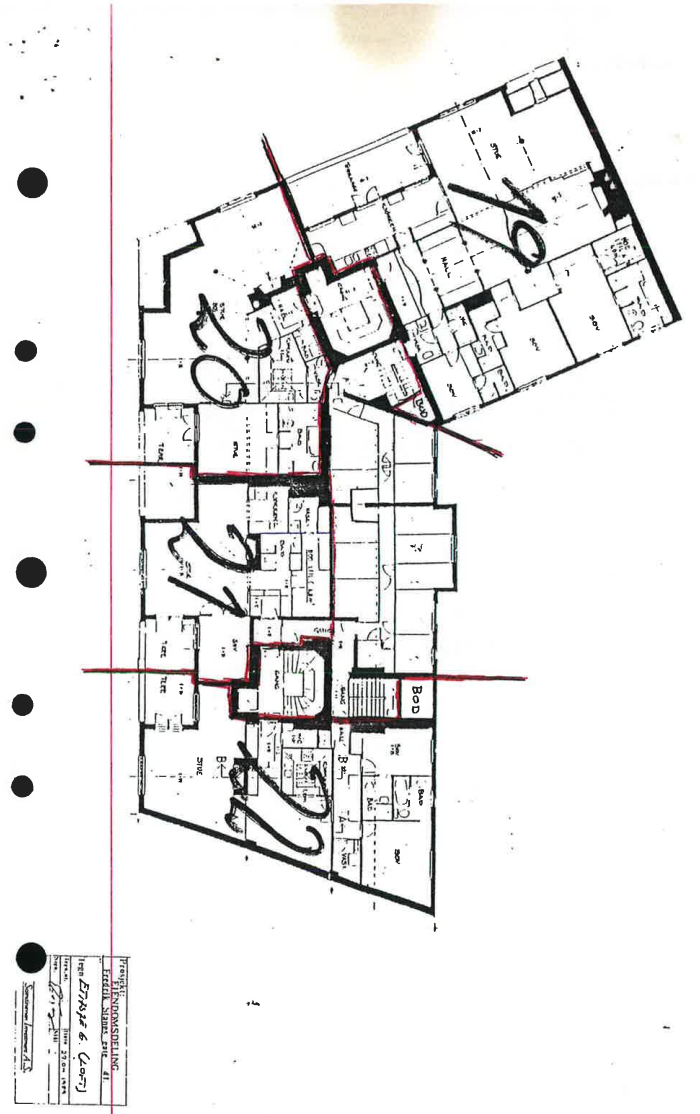
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17


BOD
BAD
BAD
BA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91614/105
Uthentet 2024-09-04 09:17

DAGBOKFØRT

27.DEC.89 091614

BYSKRIVEREN I OSLO

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0641/24
Vår referanse: 3573406/24824217
Bestilling: C3 2024-09-04 (7) 100

Dato
04.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
37783	105	24.6.1986	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	311	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37783/105
Uthentet 2024-09-04 09:18

DAGBOKFØRT

24 JUNI 86 037783

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes Oslo byskriverembet p.b. 8133 Dep, OSLO 1, i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr tinglysingsforskriftenes § 6

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirmaet Niels A.B. Bugge	Postboks 9502, Egertorget	42 36 10

1. EIENDOM

Gnr	Bnr	Kommune
212	311	Oslo

2. HJEMMELSHAVER(E)

Navn / Fødselsnummer

BUGGE EIENDOMS A/S

GIA A/S

3. BEGJÆRING

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

4. EGENERKLÆRING om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr 4 første ledd)

☒ bruksenhetenes areal

eller

☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28.april 1967 nr 1 (§ 5 nr 4 tredje ledd)

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr 4 tredje ledd

eller

☒ kommunen har meddelt at § 5 nr 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftrtredelse (jfr bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. TEGNINGER M.V.

Vedlegg: Situasjonsplan

Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og sidenummerert.

På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

11.83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37783/105
Uthentet 2024-09-04 09:18

6. FORDELINGSLISTE

Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	SN	862/4.884	21	B	109/4.884	41			61		
2	B	106/4.884	22	B	145/4.884	42			62		
3	B	167/4.884	23			43			63		
4	B	190/4.884	24			44			64		
5	B	223/4.884	25			45			65		
6	B	246/4.884	26			46			66		
7	B	167/4.884	27			47			67		
8	B	190/4.884	28			48			68		
9	B	223/4.884	29			49			69		
10	B	246/4.884	30			50			70		
11	B	167/4.884	31			51			71		
12	B	190/4.884	32			52			72		
13	B	223/4.884	33			53			73		
14	B	246/4.884	34			54			74		
15	B	167/4.884	35			55			75		
16	B	190/4.884	36			56			76		
17	B	221/4.884	37			57			77		
18	B	242/4.884	38			58			78		
19	B	205/4.884	39			59			79		
20	B	159/4.884	40			60			80		
Sum teller = nevner			Sum teller = nevner		4884/4884	Sum teller = nevner			Sum teller = nevner		

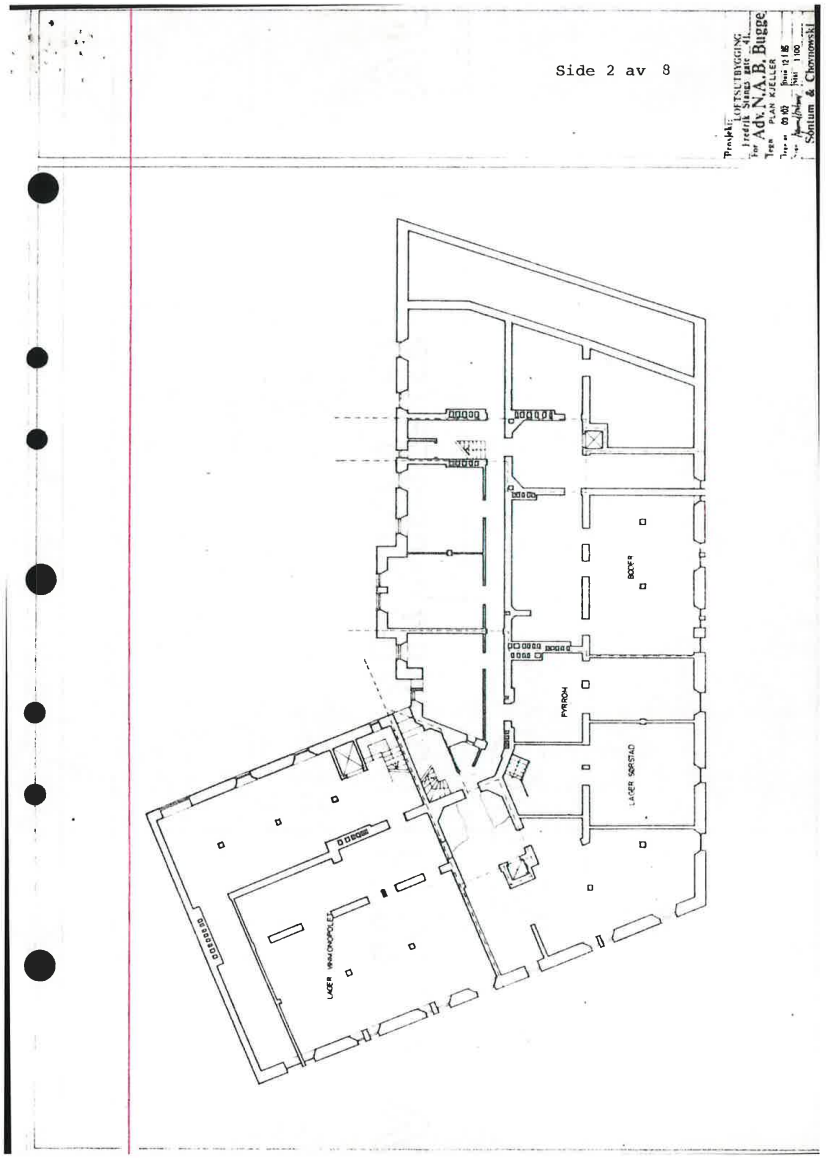
Ad kolonne 2: (formål) B = boligseksjon SB = sameseksjon boliger G = garasjeseksjon N = næringsseksjon SN = sameseksjon næringslokaler

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

7. SUPPLERENDE TEKST

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted: Oslo	BUGGE EIENDOMS A/S GIA A/S

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37783/105
Uthentet 2024-09-04 09:18



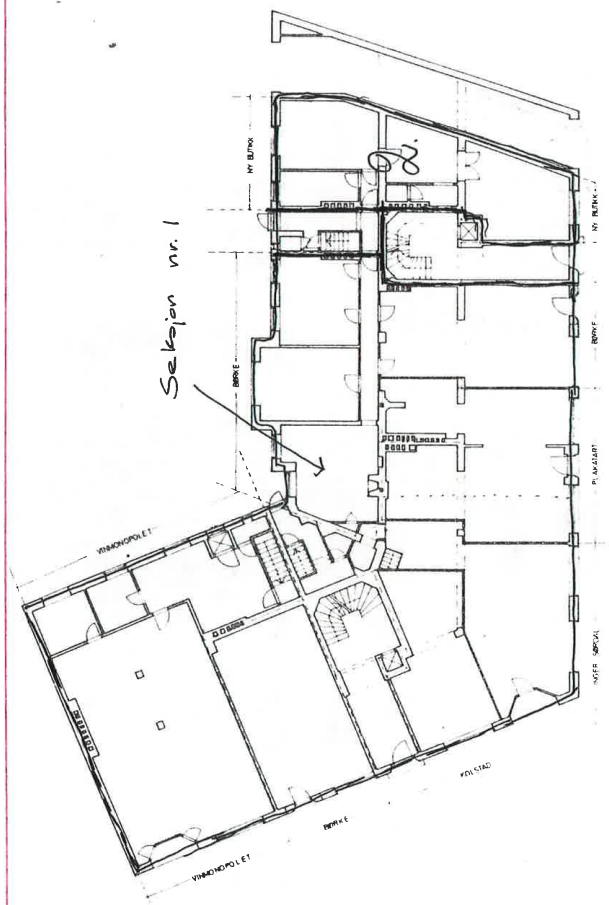
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37783/105
Uthentet 2024-09-04 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37783/105
Uthentet 2024-09-04 09:18

SEKSJONERINGSBILAG

Side 3 av 8

Prosjekt: LOFTSUTBYGGING
Adr. N.A.B. Bugge
Tegn: PLAN 1 ETG (EKSISTERENDE)
Dato: 21/6
Målestokk: 1:100
Sign: Stantum & Chomowski



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37783/105
Uthentet 2024-09-04 09:18

SEKSJONERINGSBILAG

Side 4 av 8

Prosjekt: TILBYGNINGSBELEGG
Adr. N.A.B. Bugge
Tegn: PLAN 2. ETG
Dato: 21/6
Målestokk: 1:100
Sign: Stantum & Chomowski



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37783/105
Uthentet 2024-09-04 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37783/105
Uthentet 2024-09-04 09:18

SEKSJONERINGSBRIEF

Side 5 av 8

Prosjekt: NYBYGG
Adr. N.A.B. Bugge
Tegn: PLAN 3 ETG.
Dato: 1.85
Arkitekt: Sostrup & Chojnowski

KNUDSEN

VARDEN

MONRAD H

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37783/105
Uthentet 2024-09-04 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37783/105
Uthentet 2024-09-04 09:18

Side 6 av 8

SEKSJONERINGSBLAD

Prosjekt: TILBYGNINGSBELING
Tittel: PLAN 1. ETG
Tegn. nr. 105
Målestokk 1:100
Dato 11.85

ANDRESEN
PAUS
ALVEBERG
VENNEROD
DOKKEVEIEN

12
13
14

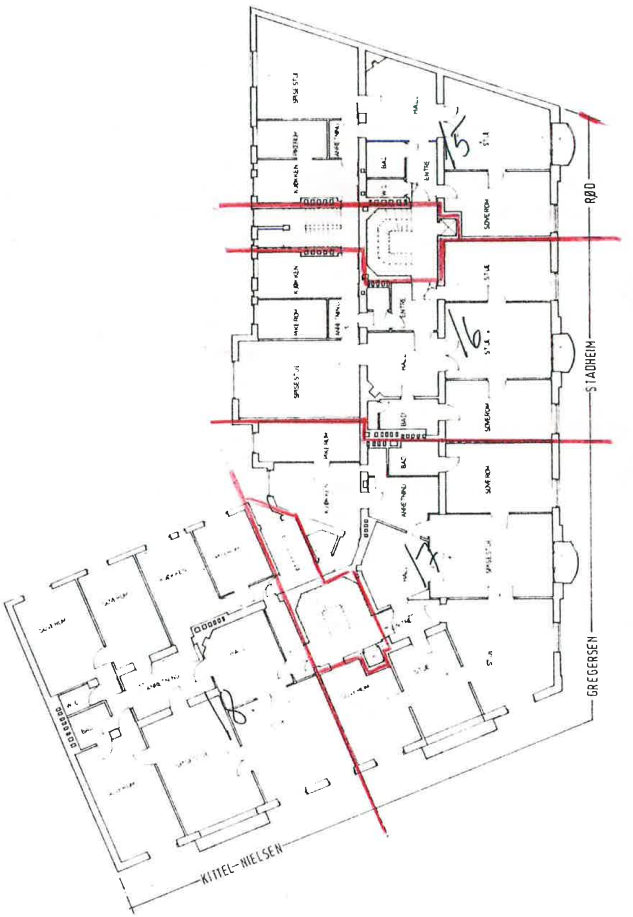
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37783/105
Uthentet 2024-09-04 09:18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37783/105
Uthentet 2024-09-04 09:18

SEKSJONERINGSBLAD

Side 7 av 8

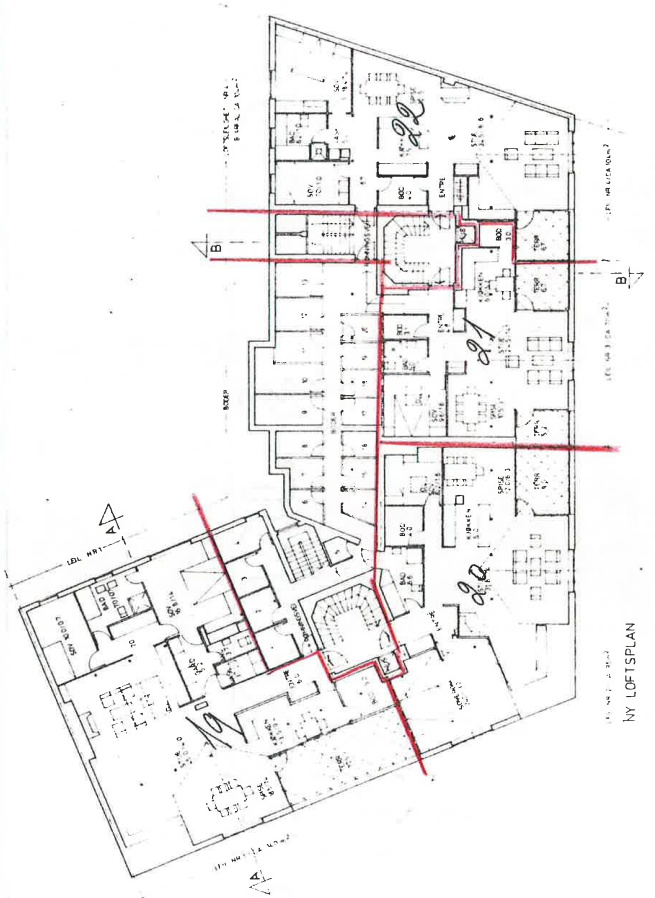
Prosjekt: LYNGHEIMSDELEN, Tomtens skrå grense 41
For: Ad. N.A.B. Bygge
Tegn: PLAN 5.ETG.
Dato: 06 Mars 1985
Målestokk: 1:100
Tegnet: Strømsø



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37783/105
Uthentet 2024-09-04 09:18

SEKSJONERINGSBILAG

Side 8 av 8



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37783/105
Uthentet 2024-09-04 09:18

DAGBOKFØRT

24. JUNI 86 037783

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Frederik Stangs gate 41B

Nabolaget Frogner - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	11 min 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	16 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	21 min 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	22 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	9 min 2.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	13 min 1 km
Wang Toppidrett 18 klasser	15 min 1.1 km

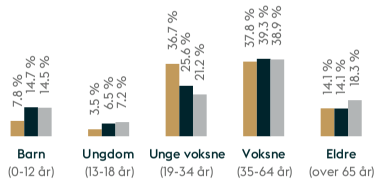
Offentlig transport

Elisenberg Linje 12	2 min 0.1 km
Elisenberg Linje 12N	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.5 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho... 48 barn	5 min 0.4 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	5 min 0.4 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos... 97 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Oslo handelsgym	12 min
Trafotaket streetbasketanlegg	12 min
SATS Solli plass	10 min
Artesia Trening	17 min

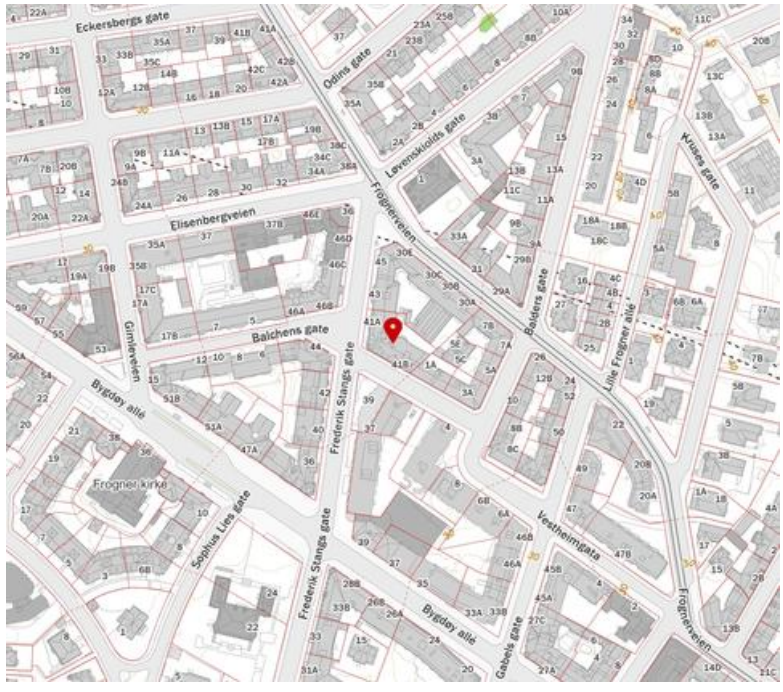
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0641/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frederik Stangs gate 41B 0264 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 311, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no