

Frederik Stangs gate 4B



Velkommen til

Frederik Stangs gate 4B



Salgsoppgaven produsert 14. februar 2025

FROGNER

Stilren 2-roms med en attraktiv og sentral beliggenhet - Perfekt førstegangskjøp - Lave f.kost - Vv/fyring a-konto inkl.

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	126 100,-
Totalpris	5 116 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 069,-
BRA-i	36 kvm
Totalt BRA	38 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1902

Megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Frederik Stangs gate 4B! En svært lys og innbydende 2-roms selveierleilighet med en attraktiv beliggenhet på Frogner. Her har du muligheten til å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket i en rolig og hyggelig gate. Leiligheten fremstår delikat, der tidsriktige farger og materialvalg er gjennomgående. Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker alle fasiliteter innen gangavstand, samt å bo i veletablerte omgivelser.
- Heis
- Loftsbod
- Veldrevet sameie
- Lave felleskostnader
- Delikat kjøkken fra 2021
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Varmtvann og fyring (a-konto)
- Nærhet til flere fine restauranter, caféer og butikker
- Nabolaget byr på flere fine turområder som Frognerparken, samt gode kollektivtilbud
- Perfekt førstegangskjøp

Arealer og innhold

BRA-i:	36 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	38 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad.
Total BRA: 36 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

Tyder



Plantegning.

Velkommen til Frederik Stangs gate 4B!

En fantastisk mulighet til å sikre seg en lys og innbydende 2-roms selveierleilighet på ettertraktede Frogner. Denne leiligheten gir deg muligheten til å bo i et av Oslos mest attraktive og veletablerte områder, som kombinerer ro og sentrumsnærhet på en perfekt måte. Her bor du i umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av restauranter, caféer, butikker og matbutikker – alt innen gangavstand. Frogner er kjent for sitt unike urbane preg og sitt livlige miljø, samtidig som det er et fredelig og rolig nabolag.

For kollektivtransport er Frogner et knutepunkt, med buss, trikk, T-bane og tog lett tilgjengelig, noe som gir deg enkel tilgang til resten av Oslo. I tillegg kan du nyte nærheten til flotte grøntområder som Frognerparken og Bygdøy. Frognerparken er en av Oslos mest populære rekreasjonsområder, og tilbyr aktiviteter som tennis om sommeren og skøyting om vinteren – her kan du virkelig få glede av både natur og aktivitet hele året.

Leiligheten har en ideell beliggenhet i en rolig gate, men med alt av fasiliteter rett rundt hjørnet. Den fremstår som svært delikat og innbydende, med tidsriktige farge- og materialvalg som gir et moderne og stilrent uttrykk. Leiligheten ble modernisert i 2021 med nytt kjøkken, nye gulv og malte overflater som gir et friskt og moderne uttrykk. I 2023 ble baderommet kosmetisk oppusset, og det ble lagt flis på flis for et stilrent og tidløst preg.



Frogner er et område som virkelig har alt – rolig, men samtidig pulserende, med flotte turområder og utmerket kollektivtilgang. Dette er den perfekte leiligheten for deg som ønsker å bo i et av Oslos mest attraktive områder, med alt du trenger rett rundt hjørnet.

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og inneholder: Entré, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad.



Ditt nye hjem!

Delikat og stilren 2-roms leilighet i en bygård fra 1902. Leiligheten har gjennomgående god standard, med normal slitasje. Den ble modernisert i 2021, og baderommet ble kosmetisk oppgradert i 2023. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen, som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapporten eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard. Se punktet under 'takst og tilstand' for mer informasjon om tilstandsgradene.

Vesentlige endringer etter byggeår:
2021: Overflater ble malt.
2021: Nye gulv ble lagt.
2021: Nytt garderobeskap ble montert.
2021: Ny kjøkkeninnredning ble montert.
2023: Badet ble pusset opp med flis på flis.

Entré:
Entréen er lys og innbydende, og gir et varmt og velkomment førsteinntrykk av leiligheten. Praktiske plassbygde hyller er montert, og det er god plass til oppheng av yttertøy.

Stue:
Leiligheten har en lys og luftig stue i åpen løsning mot kjøkkenet, som gir en romslig og åpen atmosfære. Den åpne løsningen utnytter arealet på en smart måte, og skaper et perfekt rom for hyggelige og sosiale sammenkomster. Her finner du en spiseplass som egner seg godt for middager med venner, samt gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, TV-benk og annet ønsket møblement. Stuen er utstyrt med fellesvarme via radiatorer, som sørger for en behagelig temperatur året rundt.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble pusset opp i 2021 og har en stilfull, moderne innredning fra IKEA, med praktisk og funksjonell utforming. Kjøkkenet har en laminat benkeplate og et lekkert backsplash, som sammen gir et tidløst og ryddig preg. Med rikelig skapplass får du god oppbevaring, og den åpne, funksjonelle utformingen gjør matlagingen både enkel og behagelig. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/fryser. Den stilige kullfilterventilatoren sikrer et godt inneklima og effektiv ventilasjon. Et kjøkken som kombinerer både funksjonalitet og moderne design – perfekt for både matlaging og sosialt samvær.

Soverom:
LSoverommet er luftig og romslig, med plass til en

komfortabel dobbeltseng, nattbord, kommode og øvrig soveromsmøblement. Det gir en behagelig atmosfære og nok plass til både avslapning og oppbevaring, noe som gjør det til et ideelt rom for hvile og ro. Rett utenfor soverommet har leiligheten plassbygde garderobeskap.

Bad:
Lyst og stilrent bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er pusset opp med fliser på eksisterende konstruksjon i 2023. Badet er innredet med servant med underskuffer, dusjhjørne med svingbare glassdører og vegghengt toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs laminat og fliser på badet.
Vegger: Sparklet og malte plater og malt strie.
Tak: Pusset og malte overflater

VVS:
- Stoppekran for varmt og kaldt vann i badehimlingen.
- Ledningsnett for vann i kobber og plast. Åpent ledningsnett for badet.

Elektriske anlegg:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Diverse:
- Dørcalling.

Ute:
- Loftsbod.


















CAN'T HURT ME
Atomic Habits
















4
4B



Ditt nye nabolag!

Frogner

Beliggenheten på Frederik Stangs gate 4B er en av de mest attraktive på Frogner. Dette sjarmerende nabolaget er kjent for sin nydelige arkitektur og sitt rolige, men sentrale preg. Her bor du i umiddelbar nærhet til både grønne områder og et rikt utvalg av servicetilbud, samtidig som du har enkel tilgang til offentlig kommunikasjon. Dette er et perfekt sted for deg som ønsker å bo i veletablerte og trivelige omgivelser, med alt du trenger innen gangavstand.

Aktiviteter og fritid:
Frogner er et område som virkelig har alt når det kommer til rekreasjon og friluftsliv. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til den vakre Frognerparken, med sitt imponerende skulpturanlegg Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. I tillegg kan du nyte tennis om sommeren og skøytebane om vinteren. Gangavstand til Uranienborgparken og Slottsparken, og for den som ønsker å utforske mer, er Bygdøylandet like i nærheten med tur- og sykkelstier samt flotte strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. Bygdøy er også et kulturelt knutepunkt med flere museer, som Norsk Folkemuseum og Frammuseet.

Treningsmuligheter:
For treningsglade er området et paradis. SATS Colosseum er ett av Oslos største og mest velutstyrte treningssentre, og ligger bare en kort spasertur unna. Her finner du et bredt utvalg av gruppetimer, styrketrening, kondisjonsapparater og mer. Barry's på Colosseum er et annet populært treningssenter, kjent for sine intensive intervalltreningstimer (HIIT), som passer perfekt for deg som ønsker å utfordre deg selv. I tillegg finner du I tillegg finner du Fresh Fitness i nærheten. Området har også flere mindre treningsstudioer og yogastudioer.

Servicetilbud:
Det er et bredt utvalg av populære kafeer og spisesteder i området, som Vineria Ventidue, Brasserie Quest, Chat D'Or og Kaffebrenneriet. For dagligvarehandel har du flere alternativer, inkludert Meny Frognerveien, Matkroken Bygdøy Allé, Kiwi i Frognerveien og Rema 1000 på Briskeby. Området har også flere spesialforretninger, spesielt innen mote, interiør og mat, og er kjent for sine trivelige

butikker langs Bygdøy Allé. I tillegg finner du et variert utvalg av restauranter, kaféer og shoppingmuligheter langs populære Karenslyst Allé og Bogstadveien. For en litt større shoppingopplevelse ligger Aker Brygge og Tjuvholmen en kort spasertur unna, med et rikt utvalg av butikker og restauranter.

Sommerro – Et unikt nabolag i hjertet av Oslo
Sommerro er mer enn bare et nabolag – det er et livsstilsområde hvor storbyens puls møter lokal tilhørighet. Dette unike kvartalet er hjemmet til Sommerro Hotel, et kultur- og matmekka som ligger i en vakkert renovert bygning med historisk sus. Her får du en smakfull blanding av bylivets dynamikk og en uforlignelig atmosfære, hvor både kunst, kultur og avslapning er i sentrum. Hotellet er bare starten på det som er et levende og inspirerende nabolag. På Sommerro finner du flere restauranter og barer som tilbyr noe for enhver smak, samt en spennende kulturscene hvor intime konserter og kulturelle opplevelser setter prikken over i-en på ditt besøk. I tillegg kan du ta en tur til det nylig gjenåpnede Vestkantbadet, som nå byr på en velvære- og treningsavdeling for deg som ønsker å kombinere avslapning med aktiv livsstil. En av de mest populære perlene i området er den romslige takhagen. Denne oasen er perfekt for lange, avslappende lunsjer med venner og familie, og gir en fantastisk utsikt over byens tak. Når kvelden faller på, kan du nyte både maten, musikken og stemningen i området.

Offentlig kommunikasjon:
Området gir utmerkede muligheter for offentlig transport. Nærmeste bussholdeplass er Frogner Kirke (buss 30 og 31) og Odins gate (buss 20), og nærmeste trikkeholdeplass er Skillebekk (trikk 13) og Elisenbergveien (trikk 12). Solli plass, med et bredt utvalg av både buss- og trikkavganger, ligger kun en kort gåtur unna. I tillegg er Majorstuen og Nationaltheatret T-banestasjoner lett tilgjengelige, og fra Skøyen kan du ta både tog og flybuss. Det er også god tilgang på bysykler i nærområdet.

Studiesteder:
Beliggenheten på Frederik Stangs gate 4B gir deg kort avstand til flere studiesteder i Oslo. Universitetet i Oslo (UiO) på Blindern ligger kun en kort busstur unna, mens Handelshøyskolen BI er lett tilgjengelig fra området. I tillegg finner du Bjørknes Høyskole, som tilbyr en rekke studier innen helse, psykologi og samfunnsfag, i gangavstand fra leiligheten. Dette gjør leiligheten til et perfekt valg for studenter som ønsker enkel tilgang til både studier og et liv i et av Oslos mest attraktive nabolag.

Se vedlagt nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Frederik Stangs gate 4B

Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 16 min
795 elever, 46 klasser 1.2 km

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 18 min
604 elever, 35 klasser 1.3 km

Majorstuen skole (1-10 kl.) 8 min
751 elever, 42 klasser 2.1 km

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 7 min
406 elever, 30 klasser 2.3 km

Oslo Handelsgymnasium 14 min
816 elever, 33 klasser 1 km

Wang Toppidrett 15 min
18 klasser 1.1 km

Offentlig transport

Skillebekk 4 min
Linje 13 0.3 km

Frogner kirke 6 min
Linje 30, 31 0.5 km

Nationaltheatret stasjon 24 min
Totalt 10 ulike linjer 1.7 km

Nationaltheatret 24 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5 1.7 km

Oslo S 12 min
Totalt 24 ulike linjer 6.2 km

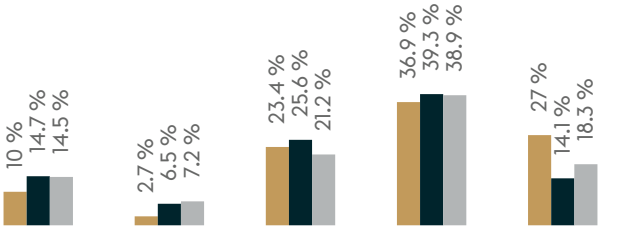
Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 4 min
35 barn 0.3 km

Portnerboligen naturbarnehage ... 6 min
27 barn 0.4 km

Frogner International Pre-Scho... 6 min
48 barn 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarpsno	1 269	799
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Reichweins plass balløkke	12 min
Trafotaket streetbasketanlegg	12 min
SATS Solli plass	10 min
Studio Jobbsprek	17 min

«Det er stille og rolig, nær E18, og flott strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Frederik Stangs gate 4B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0092/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Frederik Stangs gate 4B, 0272 OSLO
Gnr 212, bnr 288, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Anette Schjelderup-Jansen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 128 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1902

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 38 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad.
Total BRA: 36 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

En fantastisk mulighet til å sikre seg en lys og innbydende 2-roms selveierleilighet på ettertraktede Frogner. Denne leiligheten gir deg muligheten til å bo i et av Oslos mest attraktive og veletablerte områder, som kombinerer ro og sentrumsnærhet på en perfekt måte. Her bor du i umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av restauranter, caféer, butikker og matbutikker – alt innen gangavstand. Frogner er kjent for sitt unike urbane preg og sitt livlige miljø, samtidig som det er et fredelig og rolig nabolag.

For kollektivtransport er Frogner et knutepunkt, med buss, trikk, T-bane og tog lett tilgjengelig, noe som gir deg enkel tilgang til resten av Oslo. I tillegg kan du nyte nærheten til flotte grøntområder som Frognerparken og Bygdøy. Frognerparken er en av Oslos mest populære rekreasjonsområder, og tilbyr aktiviteter som tennis om sommeren og skøyting om vinteren – her kan du virkelig få glede av både natur og aktivitet hele året.

Leiligheten har en ideell beliggenhet i en rolig gate, men med alt av fasiliteter rett rundt hjørnet. Den fremstår som svært delikat og innbydende, med tidsriktige farge- og materialvalg som gir et moderne og stilrent uttrykk. Leiligheten ble modernisert i 2021 med nytt kjøkken, nye gulv og malte overflater som gir et friskt og moderne uttrykk. I 2023 ble baderommet kosmetisk oppusset, og det ble lagt flis på flis for et stilrent og tidløst preg.

Frogner er et område som virkelig har alt – rolig, men samtidig pulserende, med flotte turområder og utmerket kollektivtilgang. Dette er den perfekte leiligheten for deg som ønsker å bo i et av Oslos mest attraktive områder, med alt du trenger rett rundt hjørnet.

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og inneholder:
Entré, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad.

Standard

Delikat og stilren 2-roms leilighet i en bygård fra 1902. Leiligheten har gjennomgående god standard, med normal slitasje. Den ble modernisert i 2021, og baderommet ble kosmetisk oppgradert i 2023. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen, som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapporten eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard. Se punktet under 'takst og tilstand' for mer informasjon om tilstandsgradene.

Vesentlige endringer etter byggeår:
2021: Overflater ble malt.
2021: Nye gulv ble lagt.
2021: Nytt garderobeskap ble montert.
2021: Ny kjøkkeninnredning ble montert.
2023: Badet ble pusset opp med flis på flis.

Entré:
Entréen er lys og innbydende, og gir et varmt og velkomment førsteinntrykk av leiligheten. Praktiske plassbygde hyller er montert, og det er god plass til oppheng av yttertøy.

Stue:
Leiligheten har en lys og luftig stue i åpen løsning mot kjøkkenet, som gir en romslig og åpen atmosfære. Den åpne løsningen utnytter arealet på en smart måte, og skaper et perfekt rom for hyggelige og sosiale sammenkomster. Her finner du en spiseplass som egner seg godt for middager med venner, samt gode

møbleringsmuligheter for sofagruppe, TV-benk og annet ønsket møblement. Stuen er utstyrt med fellesvarme via radiatorer, som sørger for en behagelig temperatur året rundt.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble pusset opp i 2021 og har en stilfull, moderne innredning fra IKEA, med praktisk og funksjonell utforming. Kjøkkenet har en laminat benkeplate og et lekkert backsplash, som sammen gir et tidløst og ryddig preg. Med rikelig skapplass får du god oppbevaring, og den åpne, funksjonelle utformingen gjør matlagingen både enkel og behagelig. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/fryser. Den stilige kullfilterventilatoren sikrer et godt inneklima og effektiv ventilasjon. Et kjøkken som kombinerer både funksjonalitet og moderne design – perfekt for både matlaging og sosialt samvær.

Soverom:
LSoverommet er luftig og romslig, med plass til en komfortabel dobbeltseng, nattbord, kommode og øvrig soveromsmøblement. Det gir en behagelig atmosfære og nok plass til både avslapning og oppbevaring, noe som gjør det til et ideelt rom for hvile og ro. Rett utenfor soverommet har leiligheten plassbygde garderobeskap.

Bad:
Lyst og stilrent bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er pusset opp med fliser på eksisterende konstruksjon i 2023. Badet er innredet med servant med underskuffer, dusjhjørne med svingbare glassdører og vegghengt toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs laminat og fliser på badet.
Vegger: Sparklet og malte plater og malt strie.
Tak: Pusset og malte overflater

VVS:
- Stoppekran for varmt og kaldt vann i badehimlingen.
- Ledningsnett for vann i kobber og plast. Åpent ledningsnett for badet.

Elektriske anlegg:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Diverse:
- Dørcalling.

Ute:
- Loftsbod.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Flis på flis. Ny dusjdør og ny servant. Våren 2023.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Reparasjon av sameiets varmepumpe.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei. Eventuell kommentar: Satt opp to brann detektorer i hver etasje. Nytt filter installert i tørkerommet. Reperasjon av varmepumpe, temperaturen er justert og service utført. Reperasjon av vannlekkasje på hoved vann ledningen i kjelleren. Oppgradering av inngangspartiet, fastmontert rullestolrampe. Oppgradering, nedvasking og maling av kjellergang, vaskerom og innvendig sykkelparkering. Nye skilter på postkassene, og maling av vegger og tak. Etablering av hellelagt sykkelparkering ved sideinngangen.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Reperasjon av vannlekkasje på hoved vannledningen i kjeller, bytte av rør, legging av isolasjon materialer og reparasjon.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Har vært skjeggkre, men det har de utbedret og ikke vært noe mer.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Reperasjon av varmepumpe i sameiet, temperaturen er justert og service er utført.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Sameiet må vurdere en oppgradering og evt vedlikehold av heisen, som kan medføre økning av felleskostnader.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Styret satser på å prioritere brann og brannrutiner ved starten av 2025.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Boligblokk fra 1902 med grunnmur i granittstein/betong. Ytterveghger i murverk med pusset og malte fasader. Yttertak i saltakskonstruksjon. Etasjeskiller i betong. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.

Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Glatte innvendige dører.

_____
Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 15
TG2: 2
TG3: Ingen
TG IU: 1

Tilstandsgrad 2:
Bad > Overflater på innvendige gulv
Bad > Overflater på innvendige vegger

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV
- Speil
- Bilder
- Taklamper og vegglamper
- Gardiner og gardinstenger

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

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

Adgang til utleie

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

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

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

Leiligheten varmes opp via felles varme tilknyttet radiatorer. Varmekabler på baderommet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at hele 2024 var strømforbruket ca. 1.518 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 069,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. mnd: kr. 2.069,-
Felleskostnadene fordeler seg slik:
Lån nr: 2223762261; Adm. lån 1 - Akonto renter: kr. 0,-
Lån nr: 2223762261; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: kr. 0,-
Bolig felleskostnader eksisterer: kr. 1.884,-
Vedlikehold- knyttes til avd. bolig: kr. 185,00,-

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann og fyring (a-konto), renovasjon, kommunale avgifter, vaktmester, rengjøring i oppgangen, foretningstilførsel, driftskostnader, felles bygningsygningsforsikring.

Følgende informasjon ble gitt av forretningsfører 10.02.2025: "Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato."

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det er snakk om vedlikehold av heisen i bygget, som vil kunne påvirke felleskostnadene.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 2.069,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 1.518 kwh i året. Se punket om energi for mer informasjon.
- Telia, bredbånd og tv kr. 409 i mnd.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 170 110,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 680 439,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Fr. Stangs Gt 4, orgnr. 990442347

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Fr Stangs gate 4 med gnr. 212, bnr. 288, i Oslo Kommune. Sameiet består av 46 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Det er ikke tillatt å endre eller påvirke byggets fasade, herunder å feste markiser eller persienner på utsiden av dører eller vinduer.

IN-ordning: Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Jaet gis kun adgang til total innfrielse. Sameiet har åpnet opp for at sameierne kan innbetale sin andel av fellesgjelden i Sparebanken ØST. Det er viktig å være klar over at banken anser innbetalingen(e) fra seksjonseier(ene) som en ekstraordinær innbetaling av sameiets felleslån, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Planlagt vedlikehold:
Det er opplyst om at det er snakk om å oppgradere heisene. Dette vil kunne påvirke fellesutgiftene.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Sameiets totale lån og vilkår:
Lånenummer: 22237622611 - Sparebanken Øst
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 9,50%
Restsaldo: 1 052 234,24,-
Innfrielsesdato: 28.08.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Følgende informasjon ble gitt av forretningsfører 10.02.2025: "Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato."

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.
Se selskapets vedtekter.

Det er ingen fellesgjeld registret på boenheten.

Fellesformue
Kr 12 561,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
I henhold til husordensreglene er dyrehold tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 7783522

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 549 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 over området, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenheten på Frederik Stangs gate 4B er en av de mest attraktive på Frogner. Dette sjarmerende nabolaget er kjent for sin nydelige arkitektur og sitt rolige, men sentrale preg. Her bor du i umiddelbar nærhet til både grønne områder og et rikt utvalg av servicetilbud, samtidig som du har enkel tilgang til offentlig kommunikasjon. Dette er et perfekt sted for deg som ønsker å bo i veletablerte og trivelige omgivelser, med alt du trenger innen gangavstand.

Aktiviteter og fritid:
Frogner er et område som virkelig har alt når det kommer til rekreasjon og friluftsliv. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til den vakre Frognerparken, med sitt imponerende skulpturanlegg Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. I tillegg kan du nyte tennis om sommeren og skøytebane om vinteren. Gangavstand til Uranienborgparken og Slottsparken, og for den som ønsker å utforske mer, er Bygdøylandet like i nærheten med tur- og sykkelstier samt flotte strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. Bygdøy er også et

kulturelt knutepunkt med flere museer, som Norsk Folkemuseum og Frammuseet.

Treningsmuligheter:
For treningsglade er området et paradis. SATS Colosseum er ett av Oslos største og mest velutstyrte treningssentre, og ligger bare en kort spasertur unna. Her finner du et bredt utvalg av gruppetimer, styrketrening, kondisjonsapparater og mer. Barry's på Colosseum er et annet populært treningssenter, kjent for sine intensive intervalltreningstimer (HIIT), som passer perfekt for deg som ønsker å utfordre deg selv. I tillegg finner du I tillegg finner du Fresh Fitness i nærheten. Området har også flere mindre treningsstudioer og yogastudioer.

Servicetilbud:
Det er et bredt utvalg av populære kafeer og spisesteder i området, som Vineria Ventidue, Brasserie Quest, Chat D'Or og Kaffebrenneriet. For dagligvarehandel har du flere alternativer, inkludert Meny Frognerveien, Matkroken Bygdøy Allé, Kiwi i Frognerveien og Rema 1000 på Briskeby. Området har også flere spesialforretninger, spesielt innen mote, interiør og mat, og er kjent for sine trivelige butikker langs Bygdøy Allé. I tillegg finner du et variert utvalg av restauranter, kaféer og shoppingmuligheter langs populære Karenslyst Allé og Bogstadveien. For en litt større shoppingopplevelse ligger Aker Brygge og Tjuvholmen en kort spasertur unna, med et rikt utvalg av butikker og restauranter.

Sommerro – Et unikt nabolag i hjertet av Oslo
Sommerro er mer enn bare et nabolag – det er et livsstilsområde hvor storbyens puls møter lokal tilhørighet. Dette unike kvartalet er hjemmet til Sommerro Hotel, et kultur- og matmekka som ligger i en vakkert renovert bygning med historisk sus. Her får du en smakfull blanding av bylivets dynamikk og en uforlignelig atmosfære, hvor både kunst, kultur og avslapning er i sentrum. Hotellet er bare starten på det som er et levende og inspirerende nabolag. På Sommerro finner du flere restauranter og barer som tilbyr noe for enhver smak, samt en spennende kulturscene hvor intime konserter og kulturelle opplevelser setter prikken over i-en på ditt besøk. I tillegg kan du ta en tur til det nylig gjenåpnede Vestkantbadet, som nå byr på en velvære- og treningsavdeling for deg som ønsker å kombinere avslapning med aktiv livsstil. En av de mest populære perlene i området er den romslige takhagen. Denne oasen er perfekt for lange, avslappende lunsjer med venner og familie, og gir en fantastisk utsikt over byens tak. Når kvelden faller på, kan du nyte både maten, musikken og stemningen i området.

Offentlig kommunikasjon:
Området gir utmerkede muligheter for offentlig transport. Nærmeste bussholdeplass er Frogner Kirke (buss 30 og 31) og Odins gate (buss 20), og nærmeste trikkeholdeplass er Skillebekk (trikk 13) og Elisenbergveien (trikk 12). Solli plass, med et bredt utvalg av både buss- og trikkavganger, ligger kun en kort gåtur unna. I tillegg er Majorstuen og Nationaltheatret T-banestasjoner lett tilgjengelige, og fra Skøyen kan du ta både tog og flybuss. Det er også god tilgang på bysykler i nærområdet.

Studiesteder:
Beliggenheten på Frederik Stangs gate 4B gir deg kort avstand til flere studiesteder i Oslo. Universitetet i Oslo (UiO) på Blindern ligger kun en kort busstur unna, mens Handelshøyskolen BI er lett tilgjengelig fra området. I tillegg finner du Bjørknes Høyskole, som tilbyr en rekke studier innen helse, psykologi og samfunnsfag, i gangavstand fra leiligheten. Dette gjør leiligheten til et perfekt valg for studenter som ønsker enkel tilgang til både studier og et liv i et av Oslos mest attraktive nabolag.

Se vedlagt nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk med garasjer datert, 19.07.1965.
Videre foreligger det ferdigattest for tilbygg, altan med kjeller under, datert 13.07.1964.
Det foreligger ferdigattest på Frederik Stangs gate 4 B, for bruksendring, datert 14.12.2016.
Det foreligger ferdigattest på Frederik Stangs gate 4B, for bruksendring, datert 14.01.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det foreligger byggetegninger av leiligheten. Rommet som i dag benyttes som soverom er originalt tegnet inn som "værelse" i byggetegningene. Endringen av bruket av rommet har gått fra hoveddel til hoveddel, og tiltaket er således ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig etter S-2255. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/288/6:

20.10.1904 - Dokumentnr: 921179 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Overført fra Fredrik Stangsgt. 4.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1909 - Dokumentnr: 900425 - Bestemmelse om bebyggelse
vweg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1934 - Dokumentnr: 910557 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1934 - Dokumentnr: 910558 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1938 - Dokumentnr: 302705 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1939 - Dokumentnr: 306751 - Erklæring/avtale
ang. fjerning av trær
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1953 - Dokumentnr: 301969 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1956 - Dokumentnr: 310275 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1959 - Dokumentnr: 505473 - Erklæring/avtale
vedr. begrensninger i utleiemulighetene
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1960 - Dokumentnr: 501047 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2025 - Dokumentnr: 161061 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.03.2006 - Dokumentnr: 17300 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/3197
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 3

Reseksjonering
Del av fellesareal kjeller innlemmes i seksjonsnummer 2

06.04.2016 - Dokumentnr: 304510 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/3918

20.06.2012 - Dokumentnr: 490281 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:291 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:291 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:291 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 5 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 3900,- (inkl. 2 x visninger).

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 133 398,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. februar 2025

Megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Frederik Stangs gate 4B

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Schjelderup-jansen, Anette	9578-5998-4-3718115	2025-02-13 23:02:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0092/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frederik Stangs gate 4B, 0272 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Anette Schjelderup-Jansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mai 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7098583
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Flis på flis. Ny dusjdør og ny servant. Våren 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Reparasjon av sameiets varmepumpe

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

Eventuell kommentar: Satt opp to brann detektorer i hver etasje. Nytt filter installert i tørkerommet. Reperasjon av varmepumpe, temperaturen er justert og service utført. Reperasjon av vannlekkasje på hoved vann ledningen i kjelleren. Oppgradering av inngangspartiet, fastmontert rullestolrampe. Oppgradering, nedvasking og maling av kjellergang, vaskerom og innvendig sykkelparkering. Nye skilter på postkassene, og maling av vegger og tak. Etablering av hellelagt sykkelparkering ved sideinngangen.

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Reperasjon av vannlekkasje på hoved vannledningen i kjeller, bytte av rør, legging av isolasjon materialer og reparasjon.

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Har vært skjeggkre, men det har de utbedret og ikke vært noe mer

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

Beskriv: Reperasjon av varmepumpe i sameiet, temperaturen er justert og service er utført.

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Sameiet må vurdere en oppgradering og evt vedlikehold av heisen, som kan medføre økning av felleskostnader.

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

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

Beskriv: Styret satser på å prioritere brann og brannrutiner ved starten av 2025

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0092/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Schjelderup-jansen, Anette	**2025-02-13**

Identifikasjon

bankID Schjelderup-jansen, Anette

SIGNICAT

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FREDERIK STANGS GATE 4 B, 0272 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 288 Seksjon: 6
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	11/02/2025
Utskriftsdato:	14/02/2025
Oppdragsnummer:	97469
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

2-roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern bod på loftet.
Leiligheten ligger i 1. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023:

- Badet ble pusset opp med flis på flis.

2021:

- Ny kjøkkeninnredning ble montert.
- Gulvene ble lagt nye.
- Overflater ble malt.
- Nytt garderobeskap ble montert.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1902, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Anette Schjelderup-Jansen
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Anette Schjelderup-Jansen , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 288 Seksjon: 6
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	37 / 3 918
Hjemmelshaver:	Anette Schjelderup-Jansen
Adresse:	Frederik Stangs gate 4 B, 0272 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/02/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	11/02/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1902

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	36	36	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	36	36	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	36	0	0	0
Loft	0	2	0	0
Sum bolig:	36	2	0	0
Sum BRA:	38			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden har gulvareal på 4 kvm. (GUA)

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granittstein/betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte fasader.
- Yttertak i saltakskonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Det er felles varmt vann.
- Felles varme tilknyttet radiator i stuen.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber og plast. Åpent ledningsnett for badet.

Stoppekran for varmt og kaldt vann i badehimlingen.
Begge stoppekraner er funksjonstestet og fungerer.

Rehabilitering av stigerør felles i sameiet, samt stigerør i badet og kjøkkenet ble rehabilitert i 2008.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Ventil på ytterveggen i stuen. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk med ventil i badehimlingen og kjøkkenet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Varierende alder.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021.

Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt. Eier opplyser at det ikke er gjort endringer på teknisk installasjoner, og derfor er det heller ikke krav til dette i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og malt strie.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,51 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Tyder

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp med fliser på eksisterende konstruksjon i 2023.

Sameiet har utført rehabilitering av stigeledninger for vann- og avløp i 2008 i forbindelse med bad og kjøkken.
Det er ikke kjent om badet ble rehabilitert i sin helhet samtidig med rørrehabiliteringen, da det ikke fremkommer tydelig av tillatelsen/ferdigattesten.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Nedsenket felt med mosaikkfliser i gulvet.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himlingen.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Tyder

Hulltaking – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0092/25 . Vår ref.: 5697-1-06 Dato: 10.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Fr. Stangs Gt 4
Organisasjonsnr:	990442347
Seksjonseier:	Schjelderup-Jansen, Anette
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Frederik Stangs Gate 4, 0272 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	212
Bnr.	288

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 77783522.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Jaet gis kun adgang til total innfrielse. Sameiet har åpnet opp for at sameierne kan innbetale sin andel av fellesgjelden i Sparebanken ØST. Det er viktig åvære klar over at banken anser innbetalingen(e) fra seksjonseier(ene) som en ekstraordinær innbetaling av sameiets felleslån, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.
- P-plassene og bodene er tinglyst med ideelle andeler på 1/27-del pr. plass/bod i gnr 212 bnr 288 seksjon 1.
- Administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste ved salg.
- Sameiet har åpnet opp for at sameierne kan innbetale sin andel av fellesgjelden i Sparebanken ØST.
- Banken anser innbetalingene fra seksjonseierne som en ekstraordinær innbetaling av sameiets felleslån, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.
- Alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.
- Banken har signert en garanti som sikrer mot tap felleskostnader.
- 1-roms seksjoner: Her er en tinglyst heftelse på AS Fredrik Stangsgt. 2 tinglyst 12. mars 1959, som regulerer all utleie av gnr. 212 og bnr. 288, som kun skal leies ut til enslige.
- Det er kun utleie som reguleres her - ikke eierforholdet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenr.:	22237622611
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	9,50%
Restsaldo	1 052 234,24
Innfrielsesdato:	28.08.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 069,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 2223762261; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 2223762261; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Bolig felleskostnader eksisterer	1 884,00	
Vedlikehold- knyttes til avd. bolig	185,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	432,-
Fradragsberettigede kostnader:	15,-
Annen formue:	12 561,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.
Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Maryam Rakhshani Pour Fard, e-post: frederikstangsgt4@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: frederikstangsgt4@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.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5697
Frederik Stangsgt. 4 Sameie

Velkommen til årsmøte i Frederik Stangsgt. 4 Sameie

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:
13. juni 2024 kl. 18:00, Gabelshus Hotel.

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. Oppløsning av sameie
7. Utemøbler og planter og etasje markering
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Frederik Stangsgt. 4 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet.

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

Velges på møtet.

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.

Vedlegg

1. 5697 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Oppløsning av sameie

Forslag fremmet av:
Styret og flere seksjonseiere

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Styret ønsker å se på muligheter for om oppløsning av sameie

Forslag til vedtak

Stemmer for oppløsning av sameie

Sak 7

Utemøbler og planter og etasje markering

Forslag fremmet av:
Kristina Hessel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hadde vært fint for helhetsinntrykket for alle beboere hvis vi får utemøbler igjen. Før nr 4 ble renovert brukte vi i 4 b, hagen der med de gamle itenlblene som takk og lov ble kassert ved renovering.

Likeså bør det plantes ved sykkelstativene. Ettersom Oslo er verdensberømt for alle sine syrin er foreslår jeg at det plantes 1 syrin av den mørkeste lilla och T hvitt lite tre. Akkurat de to sortene trives utmerket med hverandre. Likeså trenger vi å kjøpe tall som limes på dørkarmen av glassdørene, for å indikere hvilken etasje man er på når man går opp baktrappen. Jeg blir ofte stoppet av mine medbeboere og spurt om ting og disse tre tingene er det som går igjen. Når det gjelder utemøbler er det smarteste jeg har sett at de i sameiet kjøpte tunge tremøbler som ikke trengtes å holdes ved like, slik som for eksempel teak, hvis det fremdeles finnes, som bare blir penere med årene, disse møblene var lenket til hverandre og lenken var låst. Med andre ord, vanskelige å bære med seg. Hvis vi skal slippe å sitte på utstilling, er det aller fineste, å plante syriner mellom poplene. Da er man vår, sommer og delvis på høsten beskyttet for innsyn. Går man for den løsningen med syriner mellom poplene, er nok finest med en sjersmin busk ved sykkelststativene. Sameiet har penger på kontoen, så disse langsiktige oppgradering investeringene kommer å høyne verdien av våre leiligheter og da står 4 b litt mer i stil med nr. 4

Forslag til vedtak
Innkjøp av holdbare, tunge utemøbler, som ikke er lette å bære med seg. Innkjøp av busker og trær. Innkjøp av tallene 1 til 4 til etasjene. Mvh, Tina Hessel

Vedlegg
2. IMG_20240526_134158.jpg

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sandra Helland

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maryam R. Pour Fard	2023-2025
Styremedlem	Erling Østgaard	2023-2024
Styremedlem	Eirik Holtedahl	2022-2024
Styremedlem	Anders Kamfjord	2022-2024
Styremedlem	Kristina Baker Sole	2022-2024

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Frederik Stangsgt. 4 Sameie
Sameiet består av 49 seksjoner.
Frederik Stangsgt. 4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990442347, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
212 288

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

Frederik Stangsgt. 4 Sameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styret har gjennom året ivaretatt sameiets interesser, herunder drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Styret avholdt 3. styremøter. I tillegg har styret løpende kommunisert via e-post, telefonsamtaler og i fellesskap løst eventuelle saker og tatt avgjørelser knyttet til saker som har kommet opp.

Styret har brukt sin tid knyttet til følgende driftsoppgaver:

- Saken om **innbruddet** den 22. oktober 2023 ble anmeldt hos politiet. Skadene ble delvis dekket av forsikringsselskapet. Det var store skader i 4A. Branndører mellom bygningene var skadet etter bruddet og det var ikke mulig å benytte rømningsveier ved evt. brann. Disse dørene er nå reparert og mulig til bruk. Styre har byttet koden til nøkkelbrikker og har montert ny systemlås til loft.
- **Ny oppvaskmaskin** er satt opp i kjelleren etter at den gamle sluttet å virke.
- **Opparbeidet brannrapport**. Den første prioriteten i handlingsplanen er ivaretatt. I hver etasje er det nå plassert brannvarsler i gangen for å varsle ved evt. brann.
- **Setningsskader i leilighetene mellom 4A og 4B er reparert.** I 4B er det plantet nye blomster i fellesarealet og begge inngangspartiene i 4B er oppgradert. I tillegg er det satt opp nye skilt til postkasser, de gamle postkassene som tilhørte posten er fjernet.
- Vi har fått inn en ny **vaktmester**, da tidligere vaktmester har gått konkurs.
- Nytt **vaskebyrå** er engasjert.
- **Parkeringsanlegget** i kjelleren har fått fuktskader fra lekkasje fra siden som vender mot Den Franske Ambassaden. Styret har innledet dialog med ambassaden.
- Det vil bli foretatt takrennerens på **rekkehusene**. Rekkehusene må etter hvert også beises.
- Styret ønsker å fremlegge forslag om **oppløsning av sameiet**, for 4A, 4B og rekkehusene 4C-4E.

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.

Driftsinntektene i 2023: kr. 1 796 322

Driftskostnadene i 2023: kr. 1 601 763

Finanskostnader i 2023: kr. 125 130

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 789 131.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 175 000 til normalt vedlikehold.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frederik Stangsgt. 4 Sameie.

Lån
Frederik Stangsgt. 4 Sameie har lån i Sparebanken Øst.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4.

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: KDNB-D3D2O-2COVO-3OOB4-4A5SH-5XHUU

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KDNB-D3D2I-2COVO-3OOB4-4A5FH-5XHUJ

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

EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4
ORG.NR. 990 442 347, KUNDENR. 5697

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 761 570	1 685 121	2 022 196	1 743 000
Andre inntekter	3	34 752	0	180 000	11 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 796 322**	**1 685 121**	**2 202 196**	**1 754 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-5 640	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-40 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-10 614	-10 110	-9 200	-9 400
Forretningsførerhonorar		-86 831	-83 480	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-13 565	-116 579	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-221 125	-210 717	-175 000	-175 000
Forsikringer		-157 519	-122 499	-134 000	-173 700
Kommunale avgifter	9	-278 939	-253 436	-285 128	-320 085
Energi/fyring	10	-276 437	-265 291	-215 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-292 547	-233 841	-242 000	-307 000
Andre driftskostnader	11	-195 725	-222 658	-236 400	-230 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 601 763**	**-1 564 250**	**-1 463 188**	**-1 610 645**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		**194 559**	**120 871**	**739 008**	**143 355**
Innbetalt andel fellesgjeld		211 609	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**406 168**	**120 871**	**739 008**	**143 355**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	51 989	20 353	0	0
Finanskostnader	13	-125 130	-89 069	-97 000	-122 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-73 141**	**-68 716**	**-97 000**	**-122 000**
ÅRSRESULTAT		**333 027**	**52 155**	**642 008**	**21 355**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		333 027	0		
Til annen egenkapital		0	52 155		

EIERSEKSJONSSAMEIET FR. STANGS GT 4
ORG.NR. 990 442 347, KUNDENR. 5697

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 270	131 643
Forskuddsbetalte kostnader		464 997	346 766
Andre kortsiktige fordringer	14	11 855	242
Driftskonto OBOS-banken		746 926	1 098 716
Sparekonto OBOS-banken		658 127	640 802
SUM OMLØPSMIDLER		**1 896 175**	**2 218 169**
SUM EIENDELER		**1 896 175**	**2 218 169**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	649 067	316 040
SUM EGENKAPITAL		**649 067**	**316 040**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 140 063	1 432 212
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 140 063**	**1 432 212**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 469	11 263
Leverandørgjeld		76 579	448 375
Påløpte renter		9 283	10 069
Annen kortsiktig gjeld	17	11 713	210
SUM KORTSIKTIG GJELD		**107 044**	**469 917**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 896 175**	**2 218 169**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Fr. Stangs Gt 4

Maryam R. Pour Fard/s/ Anders Kamfjord/s/ Eirik Holtedahl/s/

Kristina Baker Sole/s/ Erling Østgaard/s/

5697 - Eierseksjonssameiet Fr. Stangs Gt 4 - Eierseksjonssameiet Fr. Stangs Gt 4

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2023

Tekst	BO5697	GA5697	HE5697	VI5697	KJ5697	Sum
DRIFTSINNTEKTER:						
INNKR. FELLESKOSTN.	1 161 015	88 992	120 012	349 836	41 715	1 761 570
ANDRE INNTEKTER	4 365	1 776	2 208	2 768	23 634	34 751
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 165 380	90 768	122 220	352 604	65 349	1 796 321
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-3 075	-1 252	-1 557	-1 952	-624	-8 460
STYREHONORAR	-21 810	-8 880	-11 040	-13 842	-4 428	-60 000
REVISJONSHONORAR	-3 858	-1 571	-1 953	-2 449	-783	-10 614
FORR.FØRERHONORAR	-31 563	-12 851	-15 977	-20 032	-6 408	-86 831
KONSULENTHONORAR	-4 931	-2 008	-2 496	-3 129	-1 001	-13 565
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-119 646	-26 417	-21 086	-45 518	-8 457	-221 125
FORSIKRINGER	-57 258	-23 313	-28 984	-36 340	-11 625	-157 519
KOMMUNALE AVGIFTER	-152 951	0	-28 891	-97 098	0	-278 939
ENERGI / FYRING	-169 097	0	0	-107 341	0	-276 437
KABEL- / TV-ANLEGG	-274 994	0	-17 553	0	0	-292 547
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 327	-2 447	-3 042	-21 877	-15 033	-195 725
SUM DRIFTSKOSTNADER	-992 510	-78 739	-132 578	-349 577	-48 360	-1 601 763
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT	172 870	12 030	-10 358	3 028	16 989	194 558
INNBETALT ANDEL FELLESGJELD	211 609	0	0	0	0	211 609
DRIFTSRESULTAT	384 479	12 030	-10 358	3 028	16 989	406 167
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	15 232	5 904	7 340	20 570	2 943	51 989
FINANSKOSTNADER	-125 116	-3	-4	-5	-2	-125 130
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-109 884	5 901	7 336	20 564	2 942	-73 141
RESULTAT	274 595	17 931	-3 022	23 592	19 930	333 026

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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bolig felleskostnader eksisterer	869 928
Villa felleskostnader	349 836
Lånekostnad I (Adm-avtale)	173 675
Felleskostnader Rekkehus	120 012
Felleskostnader Garasje	88 992
Vedlikehold- knyttes til avd. bolig	85 439
Felleskostnader kjeller	41 715
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	31 973
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 761 570**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

For mye avsatt 2022	12 004
Bodleie	22 748
SUM ANDRE INNTEKTER	**34 752**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 614.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 565
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 565**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-76 748
Drift/vedlikehold VVS	-15 524
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 671
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 101
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 456
Egenandel forsikring	-20 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-221 125**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-156 652
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-122 159
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-278 939**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-276 437
SUM ENERGI / FYRING	**-276 437**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-11 975
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 016
Vaktmestertjenester	-106 250
Renhold ved firmaer	-60 008
Andre fremmede tjenester	-643
Bank- og kortgebyr	-2 841
Øreavrunding	8
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-195 725**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	13 299
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 615
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 325
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	460
Andre renteinntekter	15 290
SUM FINANSINNTEKTER	**51 989**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-125 108
Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	**-125 130**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	11 855
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 855**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital tom 31.12.10:			-9 102 490
	31.12.2022	**Årsresultat**	
Udekket tap Bolig	-3 990 460	274 595	
EK fra Adm.avtale tidligere år		10 575 462	
EK fra adm.avtale i år		211 609	
Sum annen egenkapital Bolig			7 090 294
Egenkapital Villa	2 274 777	23 592	2 426 863
Egenkapital Rekkehus	70 760	-3 023	67 737
Egenkapital Garasje	236 344	17 931	254 275
Egenkapital Kjeller	40 040	19 930	59 970
SUM ANNEN EGENKAPITAL			**649 067**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Øst endret lånenr 2223.76.22
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 9,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-14 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 992 326	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	80 540	
Ekstra ordinær nedbetalt tidligere	10 575 462	
Ekstra ordinær nedbetalt i år(innbetalt av beboerne)	211 609	
		-1 140 063
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 140 063**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	70
Utbytte Gjensidige, utbetalt feil selskap (overført riktig selskap i 2024)	-11 783
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-11 713**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77783522. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Vedlegg 2 til sak 7. Utemøbler og planter og etasje markering



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24
Selskapsnummer: 5697 **Selskapsnavn**: Frederik Stangsgt. 4 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

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.

HUSORDENSREGLER
Eierseksjonssameiet Frederik Stangsgate 4

Vedtatt i sameiermøte 20.mars 2013.

1. Generelt

1.1. Husordensregler er sameiets bestemmelser og basert på vedtekter for Sameie Frederik Stangsgate 4. Husordensreglene og sameiets vedtekter er regulert bl.a. i sameieloven og husleieloven.

1.2. Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet eller utkastelse (tvangssalg).

2. Ro og orden

2.1. Alle beboere og gjester må oppføre seg slik at de ikke er til sjenanse for andre.

2.2. Sang- og musikkøvelser, boring, banking eller annen høylydt aktivitet eller virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 8.00 på hverdager, lørdager etter kl. 14.00 eller på søndager og bevegelige helligdager.

2.3. Alminnelig ro tid er 23:00-08:00.

3. Avfall/søppel

3.1. Det er ikke tillatt å hensette søppelposer, avfall, hvitevarer, sykler, skotøy, møbler, madrasser eller andre eller uønskede gjenstander på fellesarealer, heller ikke i gangen utenfor leilighetene, postrom, kjeller og trapper. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli belastet kostnadene for fjerning og evt. bortkjøring.

3.2. Husholdningsavfall og papp/papir skal kastes i de respektive søppelkasser.

3.3. Husk kildesortering.

3.4. Enhver er selv ansvarlig for bortkjøring av avfall eller gjenstander som ikke kan kastes i søppeldunkene.

4. Bygningen

4.1. Det er ikke tillatt å endre eller påvirke byggets fasade, herunder å feste markiser eller persienner på utsiden av dører eller vinduer.

4.2. Det er beboernes ansvar å holde sluk på balkonger rene slik at avløpsrør ikke tettes.

4.3. Det er ikke lov å igangsette tiltak og arbeider uten forhåndsgodkjenning av Styret som berører fellestekniske installasjoner, så som vann- og avløp, strøm, avtrekk, brannvarsling radiatorer, calling m.m.

5. Fellesarealer

5.1. Røyking er strengt forbudt på alle fellesarealer.

5.2. Dører inn til fellesarealer skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å slippe fremmede eller ukjente mennesker inn i bygningen. Sameierne må til enhver tid ha en fungerende lås i postkassen, i samme design og utforming som øvrige postkasser. Sameierne vil kunne bli pålagt å montere lås der det mangler for egen regning.

5.3. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen bod. I tilfeller der en gjenstand forårsaker skade eller utgjør en fare for andre bodeieres eiendeler skal den fjernes umiddelbart.

5.4 Heisene skal behandles på en forsvarlig måte. Store gjenstander skal ikke tas inn via personheisene. Den enkelte seksjonseier er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på heisene.

5.5. Parkering av sykler er tillatt i sykkelstativ i kjeller og ute.

5.6. Det er forbudt å ha sko/skostativ og andre typer gjenstander utenfor leilighetsdøren, da alle korridorer er definert som nødutganger. Dette er også til hinder ved vask av korridor/fellesområde. Det er heller ikke lov å plassere søppelposer og annet avfall i korridoren da dette kan forårsake lukt/ildpåsettelse, og er for øvrig til stor sjenanse for andre beboere.

6. Vaskeriene.

6.1. Vaskeriene er kun til privat bruk for beboerne i Frederik Stangsgate 4.

6.2. Det er ikke tillatt å vaske vaskemopper, store tepper eller annet tøy/materiale som er egnet til profesjonell eller industriell bruk, eller annet type næringsvirksomhet.

6.3. Reglene for bruk av vaskeriene og bruksanvisningene for maskinene skal følges. Ved skade grunnet uvettig bruk av maskinene vil erstatningskrav bli gjort gjeldende ovenfor seksjonseier.

7. Utleie

7.1. Eieren av utleid seksjon er ansvarlig for den ulempe og skade sameiet eventuelt måtte få ved utleie.

7.2. Eiere av utleid seksjon plikter å informere leietaker om gjeldende vedtekter og husordensregler.

8. Dyrehold

8.1 Dyreholdet er tillatt under forutsetning av at den ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

8.2 Dyrets eier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell og at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting skal foregå utenfor sameiets område og fellesarealer/terrasser, og må foretas av en voksen person. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område og dyrepasser plikter å ha med hundepose e.l. Dyr som naturlig krever lufting skal ikke være i leiligheten over lengre tidsrom.

8.3 Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

10. Skader, hærverk

10.1 Alle fellesarealer i sameiet er kun til privat bruk for beboerne i Frederik Stangsgate 4. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor sameiet for enhver skade som påføres sameiet eller fellesarealer av seksjonseier selv, medlemmer av seksjonseiers husstand, leieboere eller gjester.

10.2 Beboer som forsettlig eller uaktsomt utløser brannalarmen uten at det foreligger en nødsituasjon vil holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter som påføres sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktselskap og brannvesen.

10.3 Det er strengt forbudt å koble av brannvarslere i leiligheter, næringslokaler og fellesarealer knyttet til felles brannvarslingsanlegg. Urettmessig utkobling av brannvarslere vil føre til politianmeldelse. I tilfelle brann i en leilighet eller næringslokale med frakoblet brannvarslere, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leiligheten, næringslokalet og tilstøtende arealer samt personskader. Ved utkobling av brannvarslere er Styret også nødt å tilkalle service og reparasjon, og regningen oversendes eier av leilighet (som kan videresende det til leietaker).

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I FREDERIK STANGSGT. 4 SAMEIE

Møtedato: 13.06.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Gabelhus Hotel, Gabels gate 16, Oslo

Til stede: 22 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 23 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Maryam R. Pour Fard.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
   Som fører av protokoll ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Thomas Faeh foreslått.

   Vedtak: Valgt.

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

   Vedtak: Godkjent.

---

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: Godkjent.

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

Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60.000,-.

   Vedtak: Godkjent.

---

7. **Oppløsning av sameiet – forslag fremmet av styret og flere seksjonseiere**
   Saksframstilling:
   Styret ønsker å se på muligheter for oppløsning av sameiet.

   Forslag til vedtak:
   Stemme for oppløsning av sameie.
   Styret får fullmakt til å arbeide videre med saken.

   Dette er en sak som krever tilslutning (100%).

   Man gikk til avstemming over at styret går videre med saken, som fikk enstemmighet

   Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

8. **Utemøbler og planter og etasjemarkering – forslag fra Kristina Hessel**
   Saksframstilling:
   Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

   Forslag til vedtak:
   Innkjøp av holdbare, tunge utemøbler, som ikke er lette å bære med seg.
   Innkjøp av busker og trær. Innkjøp av tallene 1 til 4 til etasjene.

   Det ble presisert at dette gjelder innkjøp til 4B og at kostnadene må vurderes.

   Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

   Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

9. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått
Erling Østgaard, Kristina Baker Sole og Anders Kamfjord.

Vedtak: Valgt.

Møtet ble hevet kl.18.50

Protokollen signeres av:

Kine S. Arnestad /s/
Møteleder/protokollfører

Thomas Faeh /s/
protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Maryam R. Pour Fard	Furulundtoppen 12, Oslo	2023-2025
Styremedlem	Erling Østgård	Frederik Stangs gate 4 B	2024-2026
Styremedlem	Kristina Baker Sole	Frederik Stangs gate 4 E	2024-2026
Styremedlem	Aners Kamfjord	Frederik Stangs gate 4	2024-2026

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Fr Stangs gate 4

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 1 oktober 2001,
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mal 1997 nr. 31
Endret i ekstraordinært sameiermøte 30.08.2006 og 17. mars 2016. Sist endret i ordinært årsmøte 15.06.20.

§ 1 Eiendommen - formål
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 212, bnr. 288 i Oslo kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet
Sameiet består av 49 seksjoner, 46 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes BTA areal.

§ 3 Rettslig råderett
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 22.

Erverver av seksjonen skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved overføring av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver.

§ 4 Rett til bruk
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller til vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13, annet ledd.

§ 5 Husordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. Dog foreligger særskilt rett til utbygging for eier av seksjon nr. 3, jfr. vedtektenes § 15.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Beslutning om og kostnader til, vedlikehold, utskiftning eller oppgradering av den gamle kontorvillaen garasjebygget (seksjon 1), næringslokaler i kjelleren på hybelbygget (seksjon 2) og den gamle kontorvillaen (seksjon 3), bæres i sin helhet av den som til enhver tid er eier av disse enkelt seksjoner. Boligseksjoner i hybelbygget (seksjon 4-46) deltar ikke i beslutning om slike investeringer, og skal heller ikke dekke noen andel av kostnader til dette. På tilsvarende måte vil beslutning om, og kostnader til, vedlikehold, utskiftning eller oppgradering av hybelbygget (seksjon 4-46) fordeles mellom seksjonseierne i seksjon f.o.m. 4 t.o.m. 46 i forhold til den enkelte seksjons andel i av sameierbrøken. Seksjon 1, 2 og 3 deltar ikke i beslutning om slike investeringer, og skal heller ikke dekke noe andel av kostnader til dette.

Kostnader som ikke klart kan tillegges hybelbygg, kontorvilla eller garasjebygg, skal fordeles iht. regelen i første avsnitt.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Seksjon 1 har blitt reseksjonert til seksjon 1, seksjon 47, seksjon 48 og seksjon 49. Seksjon 47, 48 og 49 omtales i felleskap for «rekkehusleilighetene». Reseksjoneringene påvirker ikke den kostnadsfordeling som følger av avsnittene over. Rekkehusleilighetene kan følgelig ikke delta i beslutning om vedlikehold, utskifting eller oppgradering av verken kontorvillaen, seksjon 1 (garasjebygget) eller hybelbygget. Seksjon nr.1, 2,3, og 4-46 kan tilsvarende ikke delta i beslutning om vedlikehold, utskifting eller oppgradering av rekkehusleilighetene. Kostnader som klart kan henføres til rekkehusleilighetene dekkes av rekkehusleilighetene i sin helhet direkte. Rekkehusleilighetene skal i tillegg til dekning av tilleggskostnader som følge av utbyggingen/reseksjoneringen, kun dekke sin forholdsmessig andel av kostnader som angår hele eierseksjonssameiet og som også rekkehusleilighetene har nytte av. Reseksjoneringen skal således ikke medføre hverken tilleggskostnader eller besparelser for øvrige sameiere.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8 Vedlikehold
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn i seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 27.

§ 10 Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 - 4 andre medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 Sameiermøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar:

§ 12 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15 Utbyggingsrett
I forbindelse med stiftelsen av sameiet har eieren av seksjon 3 fått en evigvarende og ensidig rett til utbygging på eiendommen gnr. 212 / bnr. 288, herunder utnyttelse av ledig u-grad på eiendommen (nåværende og fremtidig). Rettigheten omfatter også omdisponering av utendørs fellesarealer i forbindelse med et slikt utbyggingsprosjekt.

Slik evt. utbygging skal skje til minst mulig sjenanse for de øvrige seksjonseiere.

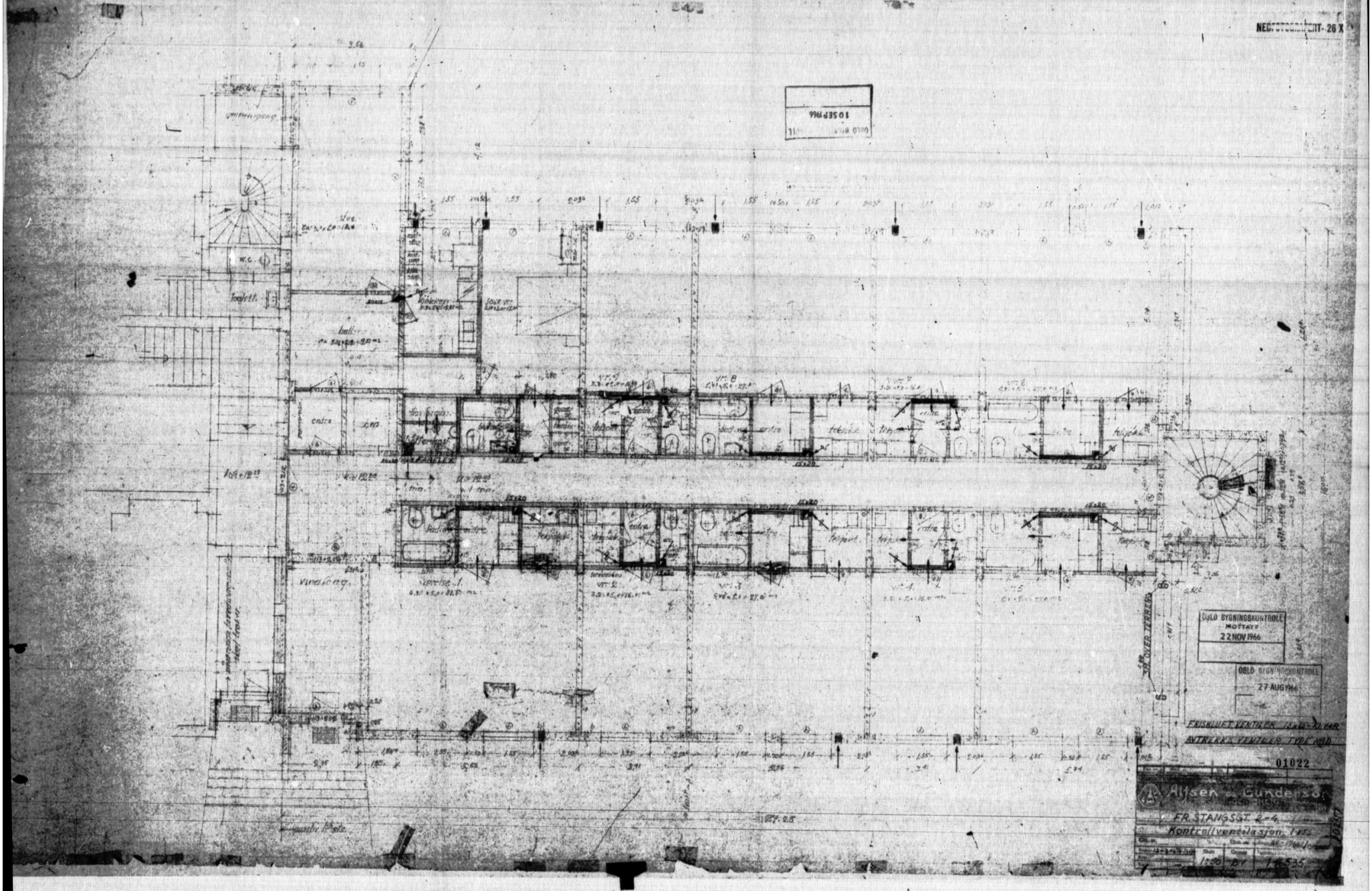
Før utbygging igangsettes, skal det stilles garanti for eventuelle skader som utbyggingen kan påføre eiendommen.

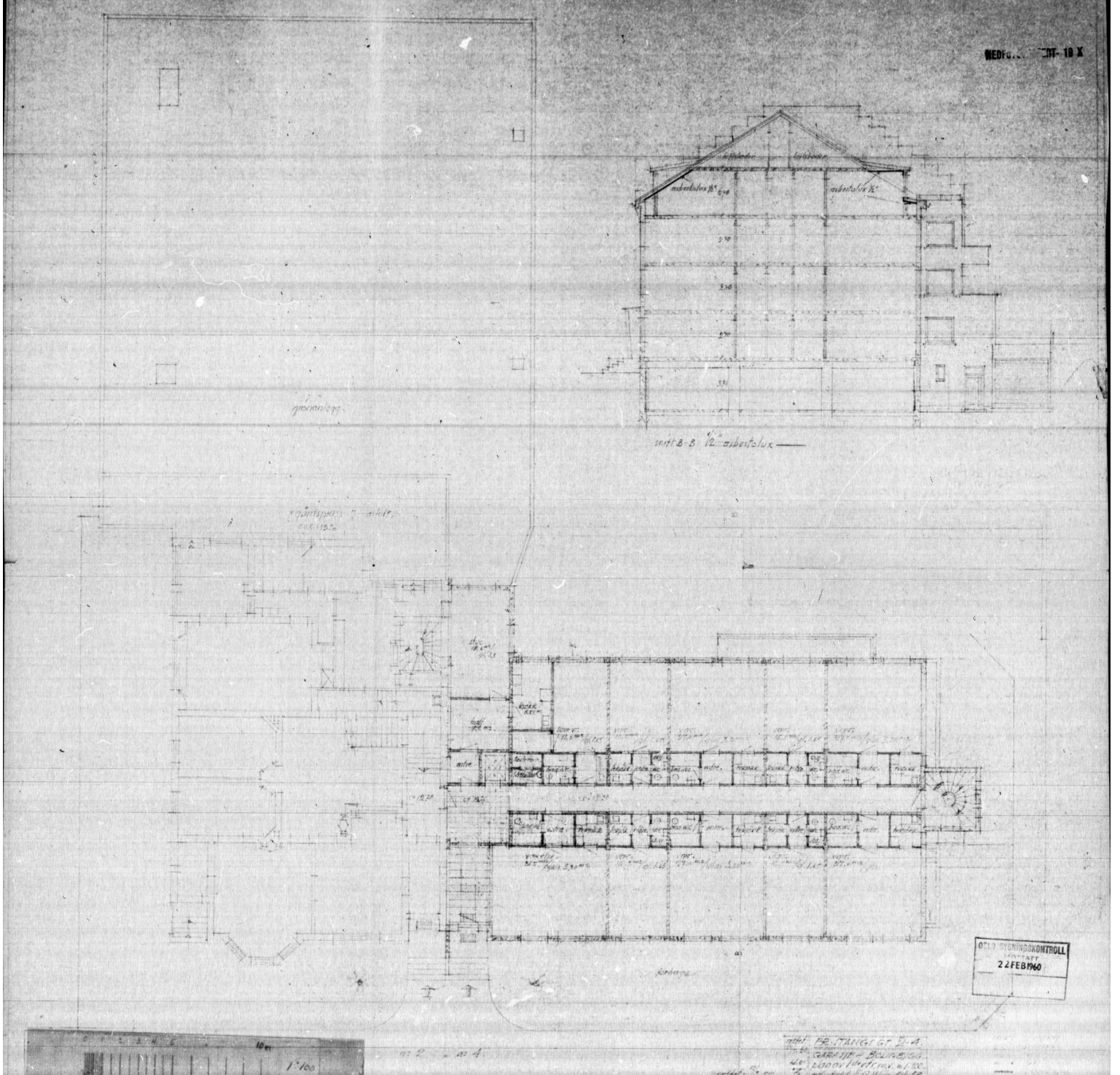
Ovennevnte utbyggingsrett skal ikke hindre at det etableres balkonger på fasade foran boligseksjonene.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres/slettes uten samtykke fra eier av seksjon 3.

§ 16 Utbygging av balkonger
Dersom sameiet beslutter at det skal bygges balkonger i sameiet, skal kostnadene til slik utbygging bæres av de av seksjonseierne som vil få nytte av dem.

§ 17 Generelle plikter
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 NOV 1966
OSLO BYGNINGSKONTROLL
27 AUG 1966
FRISKLUFT VENTILER
AVTREKKS VENTILER TYPE
01022
Alfsen & Gundersen
FR. STANGSGT 2-4
Kontrollventilasjon
OSLO BYGNINGSKONTROLL
10 SEP 1966


asbestolux
snitt B-B
asbestolux
OSLO GYLDENDAL KONTROLL
22 FEB 1960

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III · 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet art
Tilbygg, altan med kjeller under.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Fredrik Stangegate 2-4.		61/066

Byggherre

A/S Fredrik Stangegate 2-4
v/herr Claus Schönberg-Hansen
Oscarsgate 61

O s l o.

Ansvarshavende

Murmester Kåre E. Wikene
Dronningensgate 2

O s l o.

Dato

13. juli 1964.

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

H. Greftegreff
Bygningsinspektør

M. Magnussen

10 000 E. A. 629/62 –

BYGNINGSCHEFEN Aktnr. 896 1933 OSLO

Avsmedden
Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning av garasje

på matr.nr. 2 Fredrik Stangsgate

Innlevert 18 april 1933 Attestert 29/12-34

Duplikat mndt brandchefen

Ouvsnder Oslo helseråd

Oslo den 18de april 1933

A. Hilland

EB/VW.

Ad: 2 Fredrik Stangsgate, jnr. 678/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75, 76 anbefales gitt.

Garasjen ventileres ved 3 cm. åpning under portene og 10 x 10" ventiler i overkant vegg, 1 på hver side."

Beslutningen var enstemmig.

Oslo helseråd den 29. april 1933.

Efter bemyndigelse

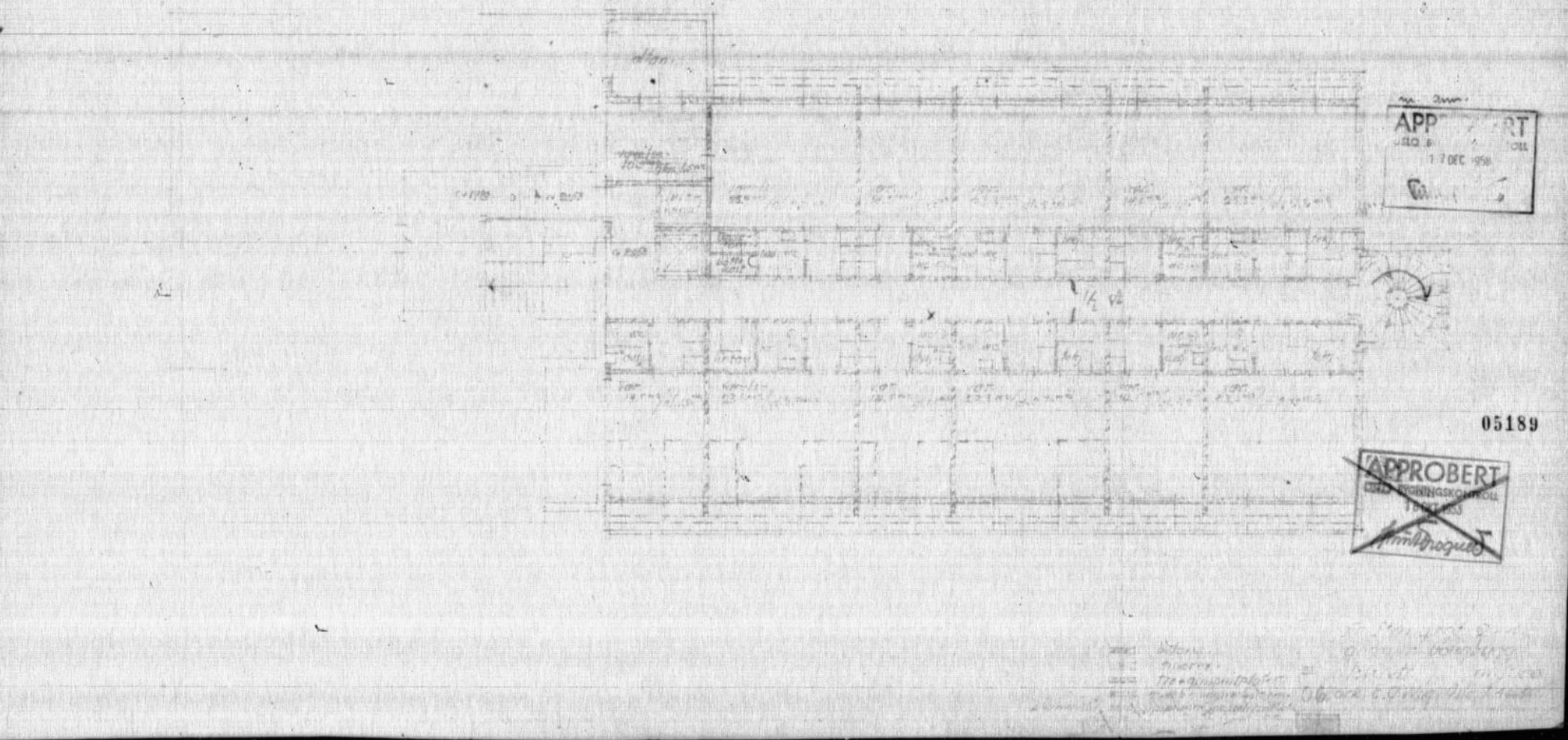
Bygn. [illegible] mott. 29 APR. 1933

Asp Svindal

V.d. til innstilling
Oslo 15.33
Ohlsagnes

H. Brynildsen

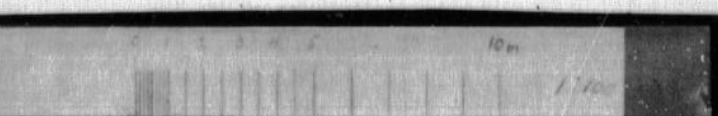
NEDFOTOGRAFERT- 26 X



APP RT
17 DEC 1958

05189

APPROBERT
BYGGNINGSKONTROLL
1 DEC 1958



Oversiktskart

Adr.: Frederik Stangs gate 4 B

Gnr bnr : 212 / 288

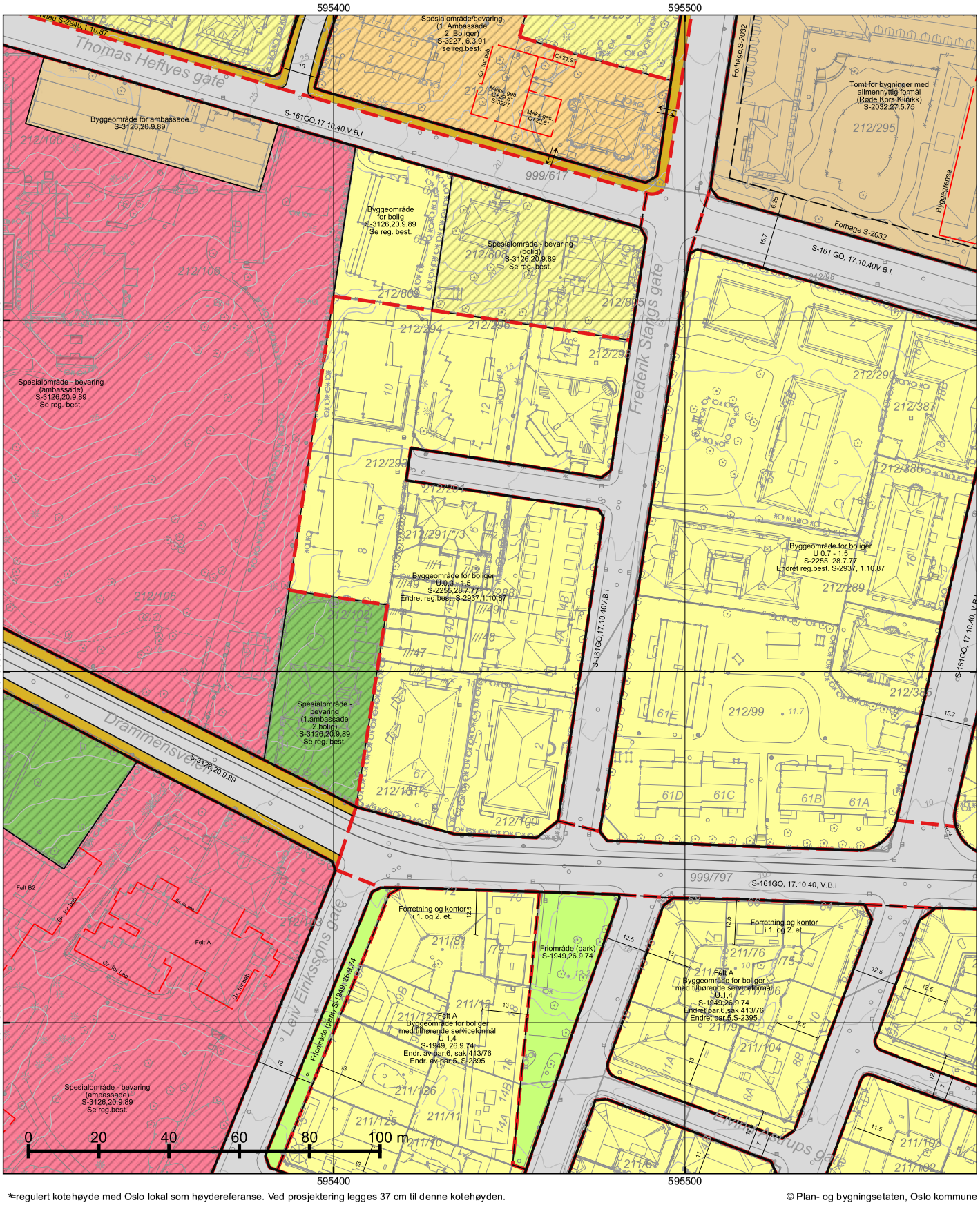
Bydel : FROGNER

Skolekrets (2020/2021): Ruseløkka



Dato: 10.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

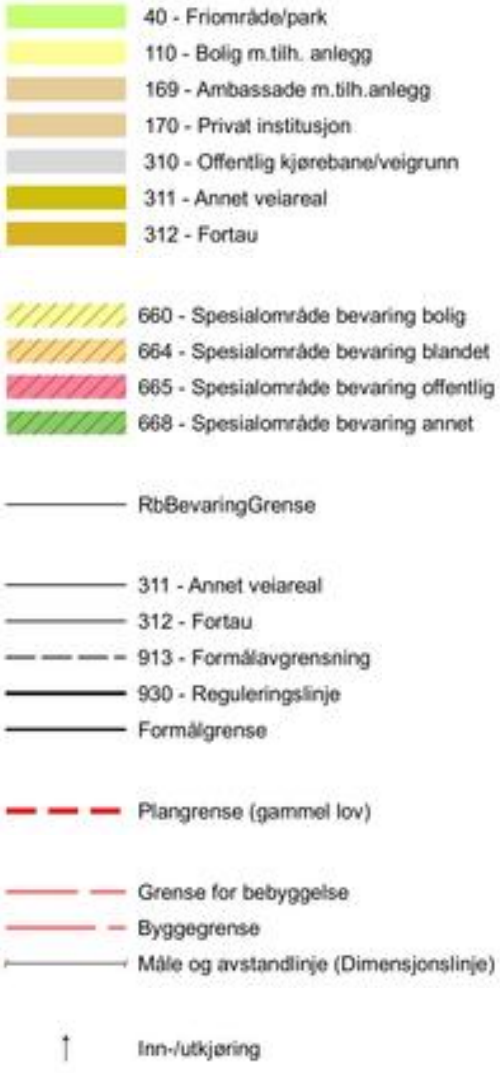
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

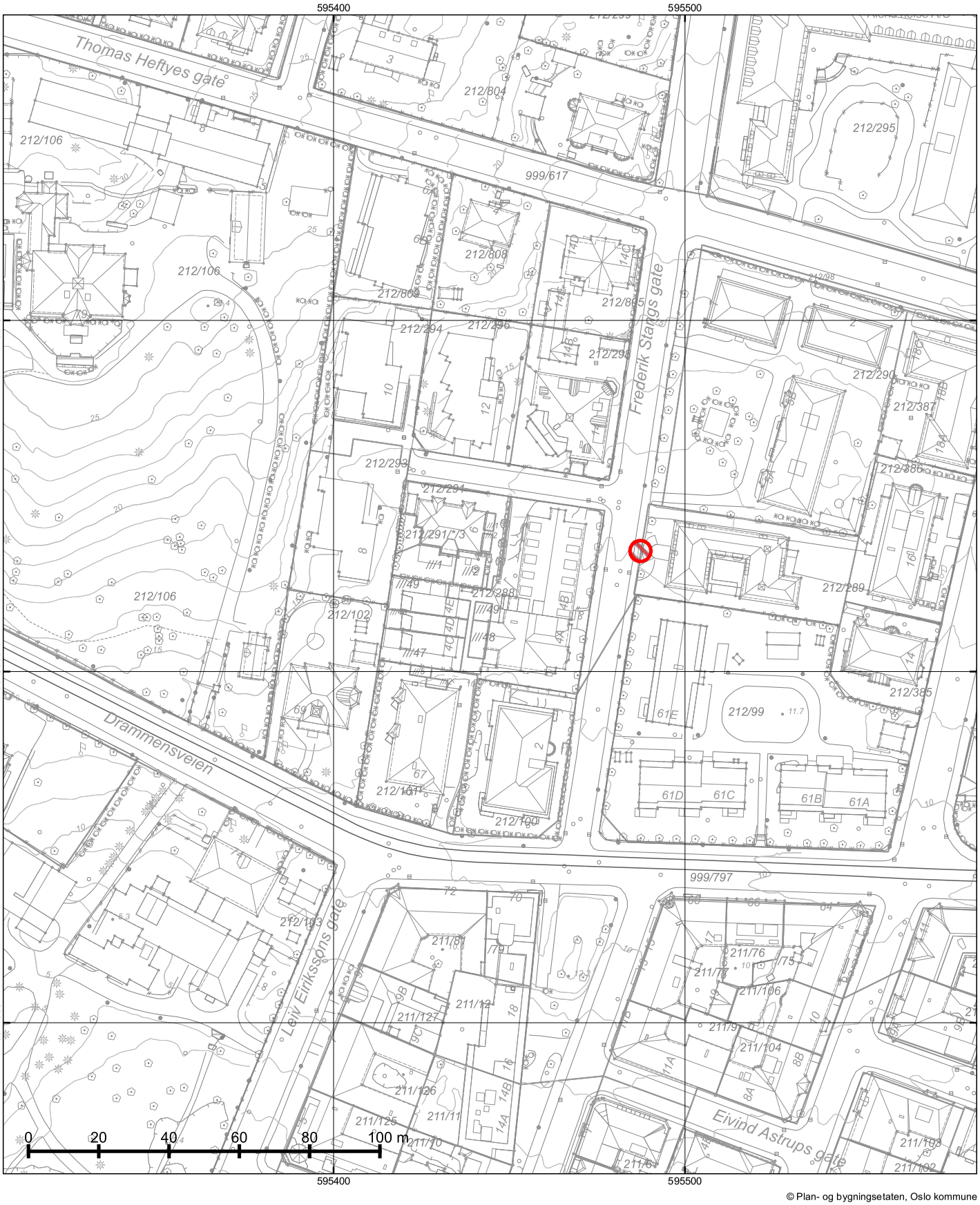
PlottID/Best.nr: 138289/ 86505294
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: FREDERIK STANGS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/288

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

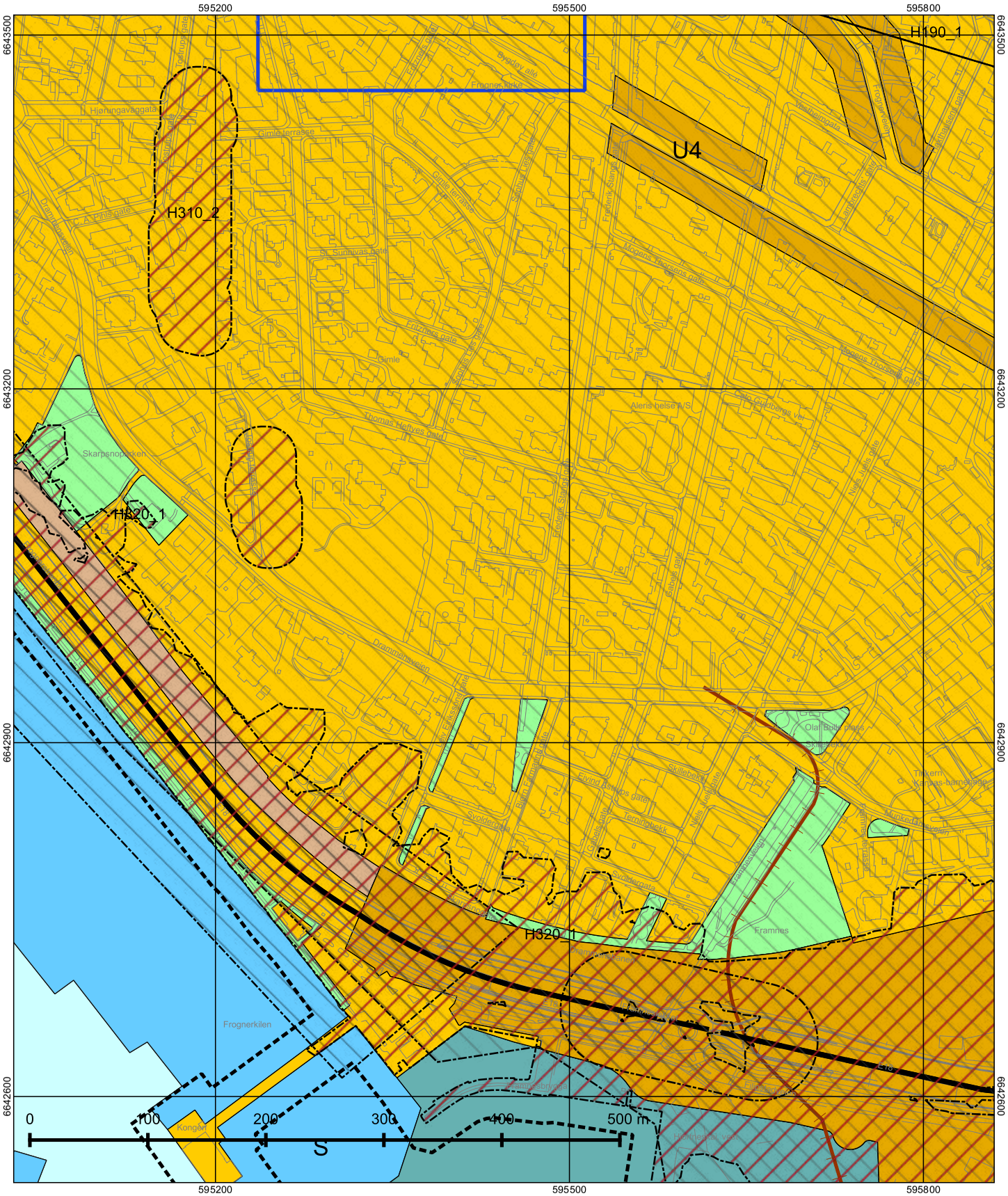
Dato: 10.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138289/ 86505294
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: FREDERIK STANGS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/288

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138289/86505294
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

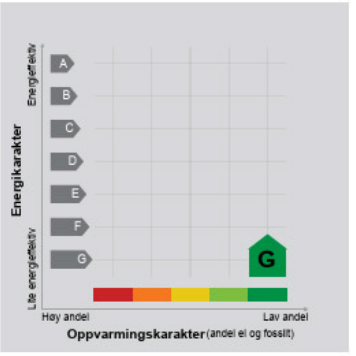
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

Adresse	Frederik Stangs gate 4B
Postnummer	0272
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	288
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80498578
Bruksenhetsnummer	H0108
Merkenummer	Energiattest-2025-80089
Dato	14.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1902
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: 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 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan 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 da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0092/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frederik Stangs gate 4B 0272 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 288, snr 6 (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