

Frederik Stangs gate 6



Velkommen til

Frederik Stangs gate 6



Salgsoppgaven produsert 19. september 2025

Frogner

Unik leilighet på hele 200m² i klassisk trevilla fra 1898 I 7m² sydvendt veranda og privat hage I Parkering I Hybeldel

Prisantydning	23 000 000,-
Omkostninger	576 350,-
Totalpris	23 576 350,-
BRA-i	200 kvm
Totalt BRA	234 kvm
Soverom	4
Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898
Ansvarlig megler	Nils O.M. Nordvik
Telefon	900 40 340
E-post	n.nordvik@nordvikbolig.no
Megler	Nina Osnes
Telefon	932 68 753
E-post	n.osnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Frederik Stangs gate 6! En unik og meget innbydende leilighet med attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Frogner. Leiligheten har klassiske detaljer som romslige rom, generøs takhøyde, stukkatur og rosetter. Boligen fremstår delikat med moderne farge- og materialvalg.

Høydepunkter:

- Stor og innholdsrik bolig på hele 200m²
- Generøs takhøyde, stukkatur og rosetter
- Sydvendt veranda på 7m²
- Adkomst til privat og frodig hage
- Utleiedel med egen inngang
- Parkeringsplass med mulighet for å etablere ladepunkt
- Lite og veldrevet sameie, kun 3 seksjoner
- Sameiere deler løpende kostnader fordelt etter sameiebrøk
- Svært attraktiv beliggenhet med nærhet til servicetilbud, restauranter, parker og kollektivtransport

Arealer og innhold

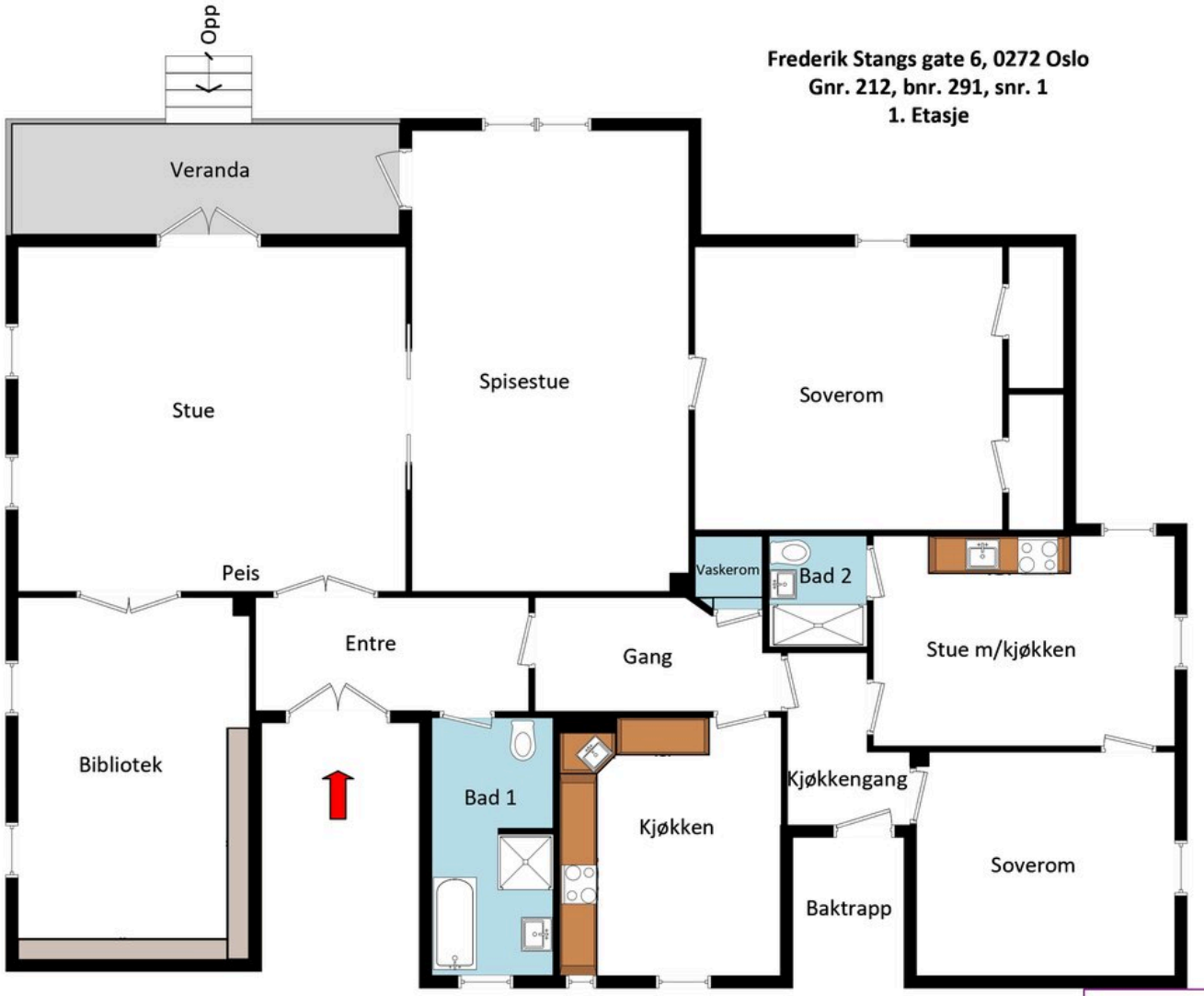
BRA-i:	200 kvm
BRA-e:	34 kvm
Totalt BRA:	234 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 200 kvm. Entré, gang, 2 soverom, 2 bad, vaskerom, stue, spisestue, bibliotek, kjøkken, stue m/ kjøkken, kjøkkeninngang.
Total BRA: 200 kvm.
TBA: 7 kvm. Veranda med adkomst fra stuen.

Underetasje:
BRA-e: 34 kvm. 2 boder i kjeller.
Total BRA: 34 kvm.

Frederik Stangs gate 6, 0272 Oslo
Gnr. 212, bnr. 291, snr. 1
1. Etasje



Tegningen er kun utført som en illustrasjon og er ikke i målestokk.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte må er ikke eksakte

Murmester Willy Preintoft
M: 90 15 05 69
M: willy@akertakst.no
Dato: 01.09.2025




































































6

Informasjon

Frederik Stangs gate 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0446/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212, bnr 291, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Unni Irene Tenold

Byggeår
1898

Etasje
1

Antall soverom
4

Kjøpesum og omkostninger
23 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
575 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
576 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
589 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
23 576 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
23 589 050,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Arealer

BRA-i: 200 kvm
BRA-e: 34 kvm
Totalt BRA: 234 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 200 kvm. Entré, gang, 2 soverom, 2 bad, vaskerom, stue, spisestue, bibliotek, kjøkken, stue m/ kjøkken, kjøkkeninngang.
Total BRA: 200 kvm.
TBA: 7 kvm. Veranda med adkomst fra stuen.

Underetasje:
BRA-e: 34 kvm. 2 boder i kjeller.
Total BRA: 34 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: Entré, gang, 2 soverom, 2 bad, vaskerom, stue, spisestue, bibliotek, kjøkken, stue m/ kjøkken, kjøkkeninngang.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på hhv. ca. 14 m^2 og 20 m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal. Bodene er seksjonert som tilleggsdel for denne leiligheten.

Standard

Om leiligheten:

For tilstandsgrader se punktet "Takst og Tilstand" og underpunktet "Byggemåte" for informasjon.

Kjøkken I:
Finert innredning med malte fronter. Polert naturstein benkeplate. 1 rustfri underlimt kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Spiseplass. Fliser på vegg mellom benken og overskap.

Kjøkken II:
Åpen løsning i liten stue. Innredning fra IKEA. Finert med folierte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum nedfelt i benken. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, kjøleskap og fryser. Kullfilter avtrekksvifte.
Montert Water Guard i benken på vannledning til oppvaskmaskinen.
Montert komfyrvakt ved avtrekksviften.

Bad I:
Stort baderom med inngang fra entré. Flislagt gulv samt til brystningshøyde på vegger og i hele dusjnisjen. Øvrige overflater er malt og panelt. Vannbåren varme i gulvet. 2 sluk i gulvet, i dusjen og under badekar. Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Badet er innredet med frittstående badekar, dusj, wc og søyleservant. Hvit porselen. To fliselagte vegger i dusjen, mot rommet er det fast kant på gulvet med to skyvedører. Toalett er plassert ned på gulvet. Downlights i himlingen.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bak våtsone i dusjen er det innredning i kjøkken. Bak våtsone ved badekar er det yttervegg og vegg mot felles trapperom.

Bad II:
Lite baderom med inngang fra stue m/ kjøkken. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene har fliser. Taket er malt. Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Benk med folierte fronter og formstøpt benketopp og servant. Glassvegg mellom dusjen og benken. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.

Vaskerom:
Vaskerommet er opprinnelig en del av anretningen som ble ombygget til toalett og senere bygget om og brukes som vaskerom.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett i stue og spisestuen. Øvrige rom har 1 stav parkett. Fliser i baderom og vaskerom.
Vegger: Fliser i lite baderom samt til brystningshøyde og i dusje i stort baderom. Øvrige rom har malte overflater.
Himling: Malt panel i gang, stort baderom og kjøkken. Øvrige rom har malte overflater. Rosett og bård i spisestue og ett soverom. Bård i bibliotek.

Balkong/Terrasse:
Veranda med adkomst fra stuen, ca 7 m².

Diverse utstyr:
- Porttelefon.
- Opplegg for kabel-tv/bredbånd.
- Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge boligen ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Parkering

Seksjonen disponerer en p-plass på sameiets fellesområder.
Det er mulighet for å etablere ladepunkt og kostnaden bekostes den enkelte seksjon.

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

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser beboerparkering 2025:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 6 200,- for ett år.
El-bil: kr. 2 090,- for ett år.
Motorsykkel og moped: kr. 3 100,- for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 045,- for ett år.

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2021:
• Det ble etablert trapp fra verandaen til hagen i 2021. Trappen er etablert nær opp mot originale tegninger av huset. Det er ikke søkt om fasadeendring eller oppføring av trappen.

2018:
• Nytt røropplegg ifm nytt kjøkken i hybel. Det ble videre etablert komplett kjøkken med komfyr, oppvaskemaskin, vaskemaskin og kjøleskap/fryser i hybel.

2013:
• I hoved badet ble det installert toalett, mens vaskemaskin/tørketrommel ble flyttet til rommet som tidligere var toalett. Det er etablert sluk i gulvet og vifte i taket i "vaskerommet". Arbeidene ble utført i 2013.
• Det lille badet ble totalrehabilitert i 2013. De ble lagt ny membran. Det ble lagt varmekabler i gulvet.
• Montert nytt gulv med membran og sluk i tidligere toalett, nå vaskerom.
• Nytt røropplegg i fra vaskerommet.
• Nytt røropplegg fra toalett hovedbadet.
• Nytt røropplegg ifm totalrenovering av det lille badet.
• Gulvene i leiligheten var skjeve da leiligheten ble kjøpt i 2013, men dette ble rettet med avretningsmasse og det er lagt ny parkett i hele leiligheten med unntak av 2 av stuene og badene. Huset er gammelt og det er sannsynligvis skjevheter også andre steder.
• Gipsplater ble lagt på veggene i kjøkken og gang.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full oppgradering av lite bad i 2013. Flytting av toalett fra toalettrom i gang til bad og flytting av vaskemaskin fra bad til toalettrom i 2013.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke navn på firmaet.

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

Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak: Arbeider for ca 250 000 kr knyttet til vanninnsig ved takvindu og lufteventil i loftsleiligheten. Utført i ca 2017. Fasaden ble malt i ca 2016. Alt av utvendig steinleggerarbeid er gjort i ca 2016.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke gjort i min eiertid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: El-arbeider knyttet til nytt kjøkken i hybel. El-arbeider knyttet til at vaskemaskin/tørketrommel ble flyttet til tidligere toalettrom i gangen. El-arbeid knyttet til feil oppdaget ved branninspeksjon i 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, men ikke tilknyttet min leilighet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toalett flyttet fra toalettrom i gang til badet i 2013. Vaskemaskin flyttet fra badet til tidligere toalettrom- nytt gulv (igjennom til kjeller) og med sluk ble etablert i 2013. Lite bad ble oppgradert 2013 med nytt gulv (igjennom til kjeller), membran, sluk og nye rør. Kjøkken ble installert i hybel i ca 2018 med vask, oppvaskemaskin og vaskemaskin.

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.?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Min leilighet er ikke bygget ut, men kjøkken er etablert i et tidligere soverom. Se ellers tilstandsrapporten.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Offentlig vann og avløp

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er bygget trapp fra veranda ut til hagen.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: I følge takstmannen er det målt fuktighet i veggen mellom dusj og kjøkken, men jeg har ikke registrert lukt, råte eller soppskader.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Bruk av peisen (sept 2025) i 1. etg medførte at røyk seg ut i 2 etg og i loftsetasjen. Seksjonene i 2. etg og loftsetasjen har bygget peisinnsats i 2024. Peisen i 1. etg benyttes derfor ikke. Brannvesenet har nettopp vært her , men ikke pålagt fyringsforbud. Det har vært etablert vifte på taket, men som nå er koblet fra.

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)
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til konkrete feil med dreneringen, men kjelleren er en råkjeller der det siger noe fuktighet inn gjennom gulvet og hvor man kan se sopp/råte i veggene i enkelte av kjellerrommene.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja.
Beskriv: Det har nettopp oppstått sprekk i et vindu. Kjenner ikke til utettheter i tak.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja.
Beskriv: Feil i leiligheten ble rettet etter branninspeksjon i 2020.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Gulvene var skjeve da jeg kjøpte leiligheten. Det ble benyttet avretningsmasse og lagt ny parkett i alle rom bortsette fra 2 av stuene og badene i 2013. Huset er mer enn 100 år gammelt og det vil naturligvis være skjevheter i et så gammelt hus.

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.
Svar: Ja.
Beskriv: Det ble oppdaget skjeggkre i loftsleiligheten for ca 8 måneder siden. Disse ble fjernet med hjelp fra et skadedyrsfirma.
Kjelleren er en råkjeller og det er mulighet for at skadedyr kan komme inn der. Det er ikke observert skadedyr i min leilighet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Ja på sentralfyr. Denne har jevnlig service.

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

Beskriv: Det er bygget trapp fra verandaen til hagen. Denne er ikke omsøkt da det er tegnet en bred trapp her å husets opprinnelige tegninger. Iflg takstmanns skulle det vært etablert gelender/rekkverk. Det er foretatt makeskifte av hageseksjonene mellom seksjon 1 og seksjon 2 der det foreligger skriftelig avtale, men denne er foreløpig ikke tinglyst. Selger iverksetter tinglysningsprosessen.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Svar: Ja.

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

Eventuell kommentar: Rommene ligger i 1 etg og er godkjent for varig opphold. Tidligere soverom.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Svar: Nei.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra september 2025.

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?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja. Det foreligger arealoppmåling i tilstandsrapport fra 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

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?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke utover tinglyste heftelser.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke kjente forhold. Jeg har ikke vært plaget av støy eller annet. I et bygg med flere leiligheten må man imidlertid regne med å høre naboene i trappegang osvt.

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

Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ja/nei; Dersom sameiet finner å måtte utbedre pipeløpet evt etablere vifte på taket for at peisene skal kunne benyttes vil det påløpe økte kostnader.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Det er oljetank i kjelleren.

Bygningssakkyndig

Willy Preintoft

Byggemåte

Takstmann har satt TG3 på følgende:

Utvendig > Utvendige trapper
Trapp fra veranda og til hagen. Oppført i trekonstruksjon.

Eier opplyser:
Det ble etablert trapp fra verandaen til hagen i 2021. Trappen er etablert nær opp mot originale tegninger av huset. Det er ikke søkt om fasadeendring eller oppføring av trappen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Våtrom > Vaskerom > Generell
Vaskerommet er opprinnelig en del av anretningen som ble ombygget til toalett og senere bygget om og brukes som vaskerom.

Det er ca 15 mm høydeforskjell fra topp flis ved døren og til sluket.

Eier opplyser:
2013 ble det bygget nytt gulv med membran og sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre sluk i gulvet uten synlig klemring eller membran. Rommet er ikke bygget etter, eller tilfredsstiller ikke, gjeldende krav til våtrom/vaskerom.

Våtrom > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Rommet er ikke bygget som ett våtrom.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Kjøkken > Stue m/ kjøkken > Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Bad 1 > Generell
Stort baderom med inngang fra entré.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på gulvet samt til brystningshøyde på vegger og i hele dusjnisjen. Øvrige overflater er malt og panelt.
Vannbåren varme i gulvet. 2 sluk i gulvet, i dusjen og under badekar. Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.
Innredet med badekar, dusj, wc og søyleservant. Hvit porselen. frittstående badekar. To fliselagte vegger i dusjen, mot rommet er det fast kant på gulvet med to skyvedører. Toalett er plassert ned på gulvet. Downlights i himlingen.
Synlig membran og klemring i sluket.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Ved befaringen ble det registrert fuktighet bak fliser i dusjen. Målinger viste rødt utslag, noe som indikerer høy fuktighet bak flisene.
Downlights i himlingen fungerte ikke ved befaringen.

Våtrom > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Bak våtsone i dusjen er det innredning i kjøkken. Bak våtsone ved badekar er det yttervegg og vegg mot felles trapperom.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Ved befaringen ble det registrert fuktighet bak fliser i dusjen, Rødt utslag som tilsier fukt i konstruksjonen

Takstmann har satt TG IU på følgende:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft (Punktet må sees i sammenheng med Taktekking)
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen kan ikke besiktiges da den er inne i seksjon nr. 3.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Lukket konstruksjon kan ha avvik og skader som ikke fremkommer før åpning av konstruksjonen.

Takstmann har satt TG2 på følgende:

Utvendig > Taktekking (Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft)
Yttertaket er tekket med skifer.

Eier opplyser:
Det er foretatt vurdering av taket.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige

sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag
Malt stål i beslag, takrenner og nedløp.

Siden takrenner, nedløp og beslag kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Veggene har reisverkkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Eier opplyser:
Huset ble malt utvendig for ca. 9 år siden.

Vurdering av avvik:
• På befaring ble det oppdaget normal bruksslitasje. Det er påregnelig med noe maling og noe utskiftninger hva gjelder yttervegger med tiden. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Utvendig > Vinduer
Hovedsakelig doble malte vinduer fra byggeåret. Noen rom har kun enkelt glass i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Sprekk i en rute.

Vinduer trenger generelt vedlikehold og oppgradering / utskifting.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Normal levetid for trevindu med isolerglass ca 20 - 60 år.

Eier opplyser:
Vinduene er gamle og det kan derfor forekomme utettheter.

Utvendig > Dører
To-fløyet malt inngangsdør med glassfelt, fra byggeåret.
To-fløyet malt dobbelt dør med glassfelt fra stuen og spisestuen til veranda.

Vurdering av avvik:
• Opprinnelig inngangsdør og terrassedør. Ikke lyd eller brannklassifisert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dører. Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Veranda med utgang fra stuen og spisestuen. Malt betong på gulvet og med malt rekkverk i tre. Overbygget. Tretrapp ned til hagen. Areal ca 7 m².

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

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Helningsavvik:
I stuen er det målt avvik gjennom rommet.
I spisestuen er det målt avvik gjennom rommet.

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Eier opplyser:
Gulvene i leiligheten var skjeve da leiligheten ble kjøpt i 2013, men dette ble rettet med avretningsmasse og det er lagt ny parkett i hele leiligheten med unntak av 2 av stuene og badene. Huset er gammelt og det er sannsynligvis skjevheter også andre steder.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted
Bygningen har mursteinspipe. Pusset og malt utvendig.
Peis i stuen. Åpent ildrom med jernplater. Pusset og malt omramning. Montert ubrennbar plate på gulvet i front av peisen.

Vurdering av avvik:
• Piper og ildsted ble ikke kontrollert innvendig eller funskjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann.

Tilstandgraden er gitt ut fra alder, visuell observasjon under befaringen samt opplysninger fra eier om bruken.

Eier opplyser:
Jeg testen peisen lørdag (for 2. gang på 12 år). Den trakk godt!, men etter 20 min

fikk vi besøk av 2 brannbiler og politiet. Det viste seg at det hadde seget røyk ut av peisen i loftsetasjen, og at alarmen hadde gått der. Brannvesenet sjekket for pipebrann. Det var det ikke. Brannvesenets vurdering var at jeg var uheldig med timingen; det var lavtrykk/regn lørdag kveld som sannsynligvis bidro til situasjonen. Vi ble ikke ilagt fyringsforbud, men anbefalt å kontakte noen med erfaring med peis/piper før vi bruker peisen igjen.

Innvendig > Innvendige dører
Leiligheten har malte profilerte dører innvendig, hovedsakelig fra byggeåret.

To-fløyet dør mellom entre og stuen.
To-fløyet dør mellom bibliotek og stuen.
To-fløyet skyvedør mellom stuen og spisestuen.

Vurdering av avvik:
• Hovedsakelig originale dører innvendig.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Tekniske installasjoner > Vannledninger, kobber med plastkappe
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i benk i hovedkjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Hovedstoppekran er ikke påvist.

Tekniske installasjoner > Vannledninger, rør i rør
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget over himling i lite baderom og i kjøkkenbenken i liten stue.
Samlestokken for rør i rør er plassert over himlingen i lite baderom.
Automatisk vannstopp-system på rør i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Hovedstoppekran er ikke påvist.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Leiligheten har naturlig ventilasjon fra oppholdsrom.
Elektrisk avtrekksvifter i baderom.
Elektrisk avtrekksvifte til kanal i hovedkjøkken.
Kullfilter avtrekksvifte fra kjøkken i liten stue.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Vannbåren varme med radiatorer i leiligheten.
Vannbåren gulvvarme i stort baderom.

Oppvarming via felles sentralfyr i kjelleren på biobrensel.
Innvendig tank i kjelleren på ca. 6 000 liter.

Vurdering av avvik:
• Eldre radiatorer i leiligheten uten termostat eller styringssystem for varme med

føler for temperatur inne og ute.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Sikringsskapet er plassert i kjøkkeninngang. Automatsikringer.

Eier opplyser:
Kontroll av elektrisk anlegg 2020 av Infratek Elsikkerhet AS.

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

Spørsmål til eier:

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Svar: Ja.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Svar: Nei. I forbindelse med innredning av kjøkken i hybel samt vaskerom.

Inntak og sikringsskap:

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Svar: Ja. Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person.

Generell kommentar:

Det foreligger ikke kursfortegnelse i sikringsskapet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Dreneringen er fra 1899.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Registrert noe saltutslag og fuktmerker på vegger i kjelleren.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.

Vurdering av avvik:

Eier opplyser:
Det er sannsynligvis mugg i råkjeller.
Det er fuktinnsig i gulvet og i enkelte av veggene i kjelleren.
Fukt i råkjeller gir sannsynligvis sopp der. Det er ingen kjent fukt/råte/mugg i leiligheten.

Tomteforhold > Terrengforhold
Tilnærmet flat tomt rundt bygningen.

Vurdering av avvik:
• Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Kjøkken > Overflater og innredning
Finert innredning med malte fronter. Polert naturstein benkeplate. 1 rustfri underlimt kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Spiseplass. Fliser på vegg mellom benken og overskap.

Eier opplyser:
Kjøkkenvifte, og hvitevarene i kjøkkenet er mer enn 12 år gamle og har mindre feil.

Vurdering av avvik:
• Noe slitte overflater.
• Høydeforskjell på benkeplater.
• Det er ikke montert komfyrvakt.
• Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i benken.

Kjøkken > Avtrekk
Det er Husqvarna kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Bryter på avtrekksviften er ødelagt.

Våtrom > Bad 2 > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Dusj med sluk i gulvet.

Det er målt 22 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 26 mm høydeforskjell fra front av dusjnisjen og til sluk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er motfall fra dør og til start av dusjnisjen.

Våtrom > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Bad 2 > Ventilasjon
Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Mangler tilluft med spalte under døren.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør medfølger ved handelen:

• Hvitevarer i kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør ikke medfølger ved handelen:

• Alle lysekroner.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Vannbåren varme med radiatorer i leiligheten.
Vannbåren gulvvarme i stort baderom.
Oppvarming via felles sentralfyr i kjelleren på biobrensel.
Innvendig tank i kjelleren på ca. 6 000 liter.
Varmekabler i gulv på det lille badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 770 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Styreleder opplyser at sameiet har følgende faktiske kostnader som fordeles etter sameiebrøk:

Kommunale avgifter - termin 3/2025 av 4: kr. 21 291,- (dvs. samlet for hele sameiet ca. kr. 85 000,- pr. år)
Forsikring (If): kr. 46 937,- for 2025
Felles strøm: ca. kr. 400,- pr. måned

Dette gir samlet for året ca. kr. 58 000,- for seksjon 1 (42,5% sameiebrøk)

Fyring inngår ikke i sameiet. Seksjon 1 og seksjon 2 har felles anlegg for sentralvarme, med fordeling 50% på hver.

Snømåking, stell av uteområder, vask fellesområder m.v. gjennomføres som dugnadsinnsats seksjonseierne mellom.

Faktiske felleskostnader betales løpende i hht. sameierbrøk som andel av innkommende fakturaer. Kostnadene omfatter felles forsikring, kommunale avgifter, renovasjon, felles strøm og drift av sameiet.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

KabelTV/internett (Telia): kr. 18 624,- pr. år.
Oppvarming (Energi1Olje): kr. 48 120,- pr. år.
Eiendomsskatt kr. 11 982,- for år 2025.

For strømkostnader, se energiforbruk.

For felleskostnader, se informasjon om felleskostnader.

Innboforsikring og evt. alarm kommer i tillegg. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 11 982,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 5 298 812,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 13 998 303,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er selgers leverandør av kabel-TV/internett.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Frederik Stangs Gate 6, orgnr. 915 477 321

Om sameiet

Sameiet Frederik stangs gate 6 er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915 477 321, og ligger i bydel Frogner i Oslo. Sameiet består av de 3 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.

Styreleder: Åge Lien
Mail: aage.lien@cirius.no

Sameiet har ikke forretningsfører.

Modernisering i sameiet:
• Det har vært uført arbeider på sentralfyr i tilknytning til konvertering fra fyringsolje til bioolje.
• Det har vært utført kontroll av oljefyr.
• Utvendig maling. Steinlegging, etablering av gjerde mot gaten, opparbeidelse av hage og annen beplantning.
• Oppganger 1. etg. og utvendig/innvendig fellesareal. Vedlikehold foretas ved

dugnad.

2025 Sameiet Fra egenerklæringen:
• Grunnmuren ble malt.

2018 Sameiet Fra egenerklæringen:
• Det ble foretatt takarbeider ifm vannlekkasje i tilknytning til takvindu og lufteventil til loftsleiligheten omkring 2018. Kostnadene utgjorde ca. kr. 250.000,-. Selger er ikke kjent med at det problemer med vanninnsig etter dette.

2016:
• Huset ble malt utvendig for ca. 9 år siden.

I perioden 2014 -2016 har huset blitt malt utvendig, innkjørsel og areal mot gaten er steinlagt. Det er etablert gjerde mot gaten og hekker mot naboeiendommene. Det er etablert hage.

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet har ikke felles budsjett / regnskap.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring
If Forsikring
Polisenr. SP000183541

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 810 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Av sameiets vedtekter og avtaler fremkommer det imidlertid at hver av seksjonene har ideelle hageandeler og biloppstillingsplasser på sameiets tomt.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Etter søk på adressen på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i et område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Etterspurt beliggenhet på Frogner i en av områdets vakreste gater. Området er preget av vakre bygårder og nydelig arkitektur, og ligger i umiddelbar nærhet til parker og servicetilbud samt skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av å ha alle fasiliteter innen gangavstand samtidig som du bor i et veletablert, rolig og et meget etterspurt boligområde.

Kort gangavstand til populære steder som Bygdøy Allé, Bogstadveien, Karenslyst Allé og Aker Brygge med sine rikelige tilbud av gode restauranter, hyggelige kaféer og shoppingmuligheter. Bygdøy Allé ligger i umiddelbar nærhet og byr på et rikt og spennende utvalg av mote, interiør og spesialbutikker.

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

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

Offentlig kommunikasjon

Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager beliggende i området/bydelen.
Barneskole: Ruseløkka skole
Ungdomsskole: Ruseløkka skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for eiendommen Frederik Stangs gate 6 - Vaaningshus - Exdok (attestert) datert 1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
• Lite soverom er ombygget til stort baderom
• Opprinnelig anretning er blitt gang og vaskerom.
• Et soverom er ombygget til stue med kjøkken.

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger - S-2255. 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.

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:

301/212/291/1:
01.12.1898 - Dokumentnr: 903185 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:291
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1911 - Dokumentnr: 901004 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:291
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1964 - Dokumentnr: 518540 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:291
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1983 - Dokumentnr: 504529 - Urådighet
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 80,000
MED PRIORITET
ETTER NOK 800000 ELLER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID HVIS
DENNE ANDEL AV LÅNETAKSTEN SKULLE VÆRE HØYERE ENN NOK 800000

Overdragelse skal godkjennes av alle sameierne
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2012 - Dokumentnr: 490281 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288 Snr:1
TOM
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288 Snr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1983 - Dokumentnr: 504529 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 425/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

21.06.2012 - Dokumentnr: 497913 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 425/1000

26.07.2013 - Dokumentnr: 627773 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 425/1000

Reseksjonering
Bestemmelse om tilleggsdel

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk./Overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 570,-
Foto - Interiør og fasade (direktefaktureres kunde) kr. 15 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport (direktefaktureres kunde) kr. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 413 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. september 2025

Ansvarlig megler

Nils O.M. Nordvik, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 900 40 340

Megler

Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 932 68 753

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914 457 750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Frederik Stangs gate 6

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 291, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 20.08.2025 **Rapportdato:** 12.09.2025 **Oppdragsnr.:** 10908-1372 **Referansenummer:** HU1044

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS **Sertifisert Takstingeniør:** Willy Preintoft

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdannelse innen bedriftsøkonomi og eiendomsmegling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verdivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig

Willy Preintoft
Uavhengig Takstingeniør
willy@akertakst.no
901 50 569

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byvilla med tre separate leiligheter, en i hver etasje samt en på loftet samt felleskjeller med boder.
Tatt i bruk i 1899 med ferdigattest datert 20.10.1899, i følge Ambita, Infoland.
Eiendommen ble seksjonert og oppdelt i 3 seksjoner i 1983 og reseksjonert i 2013 ved oppdeling av fellesarealer og tomten.
Eier av seksjon nr. 1 og seksjon nr. 2 har i etterkant foretatt ett makeskifte av de seksjonerte delene av tomten som de disponerer. Eier opplyser at makeskiftet skal tinglyses.

Seksjon nr. 1 inneholder:
Entre, gang, kjøkkeninngang, stue, spisestue, bibliotek, vaskerom, kjøkken, stue m/ kjøkken, 2 soverom og 2 baderom.
Utgang til veranda fra stuen og med trapp ned til hagen som seksjon nr. 1 disponerer.

I kjelleren disponerer seksjon nr. 1 to boder på, ca 14 m² og 20 m².

Eldre fyringsanlegg med sentralfyr som gå på olje.
Hovedbaderommet er eldre, ombygning må påregnes.
Ikke søkt om oppføring / fasadeendring ved montering av trapp fra veranda til hagen.
Anbefalt av brannvesenet at peis og pipen kontrolleres av fagmann før bruk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

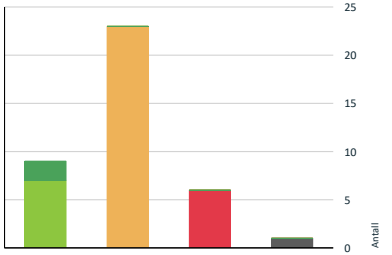
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Lite soverom er ombygget til stort baderom
Opprinnelig anretning er blitt gang og vaskerom.
Ett soverom er ombygget til stue med kjøkken.

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

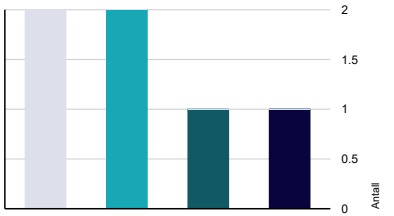
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue m/ kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger, kobber med plastkappe**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger, rør i rør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon**	Gå til side

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1899

Kommentar
Tatt i bruk i følge Ambita, Infoland

Tilbygg / modernisering

	Sameiet	Fra egenerklæringen: Det har vært utført arbeider på sentralfyr i tilknytning til konvertering fra fyringsolje til bioolje. Det har vært utført kontroll av oljefyr Utvendig maling. Steinlegging, etablering av gjerde mot gaten, opparbeidelse av hage og annen beplantning. Oppganger 1 etg. og utvendig/innvendig fellesareal. Vedlikehold foretas ved dugnad.
2016	Sameiet	Fra egenerklæringen: Huset ble malt utvendig for ca 9 år siden
2018	Sameiet	Fra egenerklæringen: Det ble foretatt takarbeider ifm vannlekkasje i tilknytning til takvindu og lufteventil til loftsleiligheten omkring 2018. Kostnadene utgjorde ca 250.000 kr. Jeg er ikke kjent med at det problemer med vanninnsig etter dette.
2025	Sameiet	Fra egenerklæringen: Grunnmuren ble malt
2013	Seksjon nr. 1	Fra egenerklæringen: I hoved badet ble det installert toalett, mens vaskemaskin/tørketrommel ble flyttet til rommet som tidligere var toalett. Det er etablert sluk i gulvet og vifte i taket i "vaskerommet". Arbeidene ble utført i 2013. Det lille badet ble totalrehabilitert i 2013. De ble lagt nye membraner. Det ble lagt varmekabler i gulvet. Montert nytt gulv med membran og sluk i tidligere toalett, nå vaskerom Nytt røropplegg i fra vaskerommet Nytt røropplegg fra toalett hovedbadet Nytt røropplegg ifm totalrenovering av det lille badet Gulvene i leiligheten var skjeve da leiligheten ble kjøpt i 2013, men dette ble rettet med avretningsmasse og det er lagt ny parkett i hele leiligheten med unntak av 2 av stuene og badene. Huset er gammelt og det er sannsynligvis skjevheter også andre steder. Gipsplater ble lagt på veggene i kjøkken og gang
2018	Seksjonen nr. 1	Fra egenerklæringen: Nytt røropplegg ifm nytt kjøkken i hybel
2021	Seksjon nr. 1	Fra egenerklæringen: Det ble etablert trapp fra verandaen til hagen i 2021. Trappen er etablert nær opp mot originale tegninger av huset. Det er ikke søkt om fasadeendring eller oppføring av trappen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med skifer

Eier opplyser:
Det er foretatt vurdering av taket.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Malt stål i beslag, takrenner og nedløp.

Siden takrenner, nedløp og beslag kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har reisverkkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Eier opplyser:
Huset ble malt utvendig for ca 9 år siden

Årstall: 1899 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På befaring ble det oppdaget normal bruksslitasje. Det er påregnelig med noe maling og noe utskiftninger hva gjelder yttervegger med tiden. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid. Normalt vedlikehold og oppgradering må påregnes.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 1899 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen kan ikke besiktiges da den er inne i seksjon nr. 3

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser
Lukket konstruksjon kan ha avvik og skader som ikke fremkommer før åpning av konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Hovedsakelig doble malte vinduer fra byggeåret. Noen rom har kun enkelt glass i vinduene.

Årstall: 1899

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Sprekk i en rute.
Vinduer trenger generelt vedlikehold og oppgradering / utskifting.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.
Normal levetid for trevindu med isolerglass ca 20 - 60 år

Eier opplyser:
Vinduene er gamle og det kan derfor forekomme utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensene av alder / tilstanden er at det snart er behov for renovering / utskifting av vinduer, ikke minst av hensyn til energieffektivitet.

TG 2 Dører

To-fløyet malt inngangsdør med glassfelt, fra byggeåret.
To-fløyet malt dobbelt dør med glassfelt fra stuen og spisestuen til veranda.

Årstall: 1899 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Opprinnelig inngangsdør og terrassedør. Ikke lyd eller brannklassifisert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dører. Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører.



Inngangsdøren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stuen og spisestuen. Malt betong på gulvet og med malt rekkverk i tre. Overbygget. Tretrapp ned til hagen. Areal ca 7 m²

Årstall: 1899 **Kilde:** Eier

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

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

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

.

Tilstandsrapport



Veranda



Veranda

TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra veranda og til hagen. Oppført i trekonstruksjon.

Eier opplyser:
Det ble etablert trapp fra verandaen til hagen i 2021. Trappen er etablert nær opp mot originale tegninger av huset. Det er ikke søkt om fasadeendring eller oppføring av trappen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp fra veranda

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVER:
Fliser i baderom og vaskerom. Parkett i stue og spisestuen. Øvrige rom har 1 stav parkett.

VEGGER:
Fliser i lite baderom samt til brystningshøyde og i dusje i stort baderom. Øvrige rom har malte overflater.

HIMLING:
Malt panel i gang, stort baderom og kjøkken. Øvrige rom har malte overflater.
Rosett og bård i spisestue og ett soverom. Bård i bibliotek.

Eier opplyser:
Gulvene i leiligheten var skjeve da leiligheten ble kjøpt i 2013, men dette ble rettet med avretningsmasse og det er lagt ny parkett i hele leiligheten med unntak av 2 av stuene og badene. Huset er gammelt og det er sannsynligvis skjevheter også andre steder.
Gipsplater ble lagt på veggene i kjøkken og gang

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

HELNINGSAVVIK:
I stuen er det målt avvik gjennom rommet
I spisestuen er det målt avvik gjennom rommet.

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Eier opplyser:
Gulvene i leiligheten var skjeve da leiligheten ble kjøpt i 2013, men dette ble rettet med avretningsmasse og det er lagt ny parkett i hele leiligheten med unntak av 2 av stuene og badene. Huset er gammelt og det er sannsynligvis skjevheter også andre steder.

Årstall: 1899 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

Årstall: 1899 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

.

TG 2 Pipe og ildsted

Bygningen har mursteinspipe. Pusset og malt utvendig.

Peis i stuen. Åpent ildrom med jernplater. Pusset og malt omramning. Montert ubrennbar plate på gulvet i front av peisen

Årstall: 1899 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Piper og ildsted ble ikke kontrollert innvendig eller funskjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann
Tilstandgraden er gitt ut fra alder, visuell observasjon under befaringen samt opplysninger fra eier om bruken.

Eier opplyser:
Jeg testen peisen lørdag (for 2. gang på 12 år). Den trakk godt!, men etter 20 min fikk vi besøk av 2 brannbiler og politiet. Det viste seg at det hadde seget røyk ut av peisen i loftsetasjen, og at alarmen hadde gått der. Brannvesenet sjekket for pipebrann. Det var det ikke. Brannvesenets vurdering var at jeg var uheldig med timingen; det var lavtrykk/regn lørdag kveld som sannsynligvis bidro til situasjonen. Vi ble ikke ilagt fyringsforbud, men anbefalt å kontakte noen med erfaring med peis/piper før vi bruker peisen igjen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må utføres kontroll av pipe og ildsted av egen fagmann / feier.

Tilstandsrapport



Peis i stuen

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har malte profilerte dører innvendig, hovedsakelig fra byggeåret.

To-fløyet dør mellom entre og stuen.
To-fløyet dør mellom bibliotek og stuen.
To-fløyet skyvedør mellom stuen og spisestuen.

Årstall: 1899 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedsakelig originale dører innvendig.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt vedlikehold og oppgradering må påregnes.



Dør mellom stuen og entre

TG 1 Andre innvendige forhold

Fast maltbokhylle og skap i bibliotek.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er opprinnelig en del av anretningen som ble ombygget til toalett og senere bygget om og brukes som vaskerom.
Det er ca 15 mm høydeforskjell fra topp flis ved døren og til sluket.

Eier opplyser
2013 ble det bygget nytt gulv med membran og sluk.

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre sluk i gulvet uten synlig klemring eller membran. Rommet er ikke bygget etter, eller tilfredsstiller ikke, gjeldende krav til våtrom/vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerommet



Sluk i vaskerommet

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Rommet er ikke bygget som ett våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rommet trenger full oppgradering og ombygning for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnad er medtatt under punktet Generell
Må renoveres og oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Stort baderom med inngang fra entre.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på gulvet samt til brystningshøyde på vegger og i hele dusjnisjen. Øvrige overflater er malt og panelt
Vannbåren varme i gulvet. 2 sluk i gulvet, i dusjen og under badekar. Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.
Innredet med badekar, dusj, wc og søyleservant. Hvit porselen. frittstående badekar. To fliselagte vegger i dusjen, mot rommet er det fast kant på gulvet med to skyvedører. Toalett er plassert ned på gulvet. Downlights i himlingen
Synlig membran og klemring i sluket

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ved befaringen ble det registrert fuktighet bak fliser i dusjen. Målinger viste rødt utslag, noe som indikerer høy fuktighet bak flisene.
Downlights i himlingen fungerte ikke ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Alle pærer i downlights må byttes.

Kostnadsestimat: Over 300 000


Stort baderom


Gulv i dusjen


Sluk i dusjen


Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD 1

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Bak våtsone i dusjen er det innredning i kjøkken. Bak våtsone ved badekar er det yttervegg og vegg mot felles trapperom.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Ved befaringen ble det registrert fuktighet bak fliser i dusjen, Rødt utslag som tilsier fukt i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnad er medtatt under punktet Generell
Må renoveres og oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport


Fukt bak fliser i dusjen


Fukt bak fliser i dusjen

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Lite baderom med inngang fra stue m/ kjøkken
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Dusj med sluk i gulvet.

Det er målt 22 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 26 mm høydeforskjell fra front av dusjnisjen og til sluk

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er motfall fra dår og til start av dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

.



Gulvet i dusjen



Sluk i dusjen



Sluk i dusjen

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Veggehengt toalett med skjult sisterne. Benk med folierte fronter og formstøpt benketopp og servant. Glassvegg mellom dusjen og benken. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler tilluft med spalte under døren

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Finert innredning med malte fronter. Polert naturstein benkeplate. 1 rustfri underlimt kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Spiseplass. Fliser på vegg mellom benken og overskap.

Eier opplyser:
Kjøkkenvifte, og hvitevarene i kjøkkenet er mer enn 12 år gamle og har mindre feil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitte overflater
Høydeforskjell på benkeplater.
Det er ikke montert komfyrvakt.
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i benken

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt vedlikehold og oppgradering bør påregnes.

Konsekvens ved manglende komfyrvakt, er manglende varsling ved tørrkoking eller røk / brann på kokeplaten. Brann og røkskader.
Komfyrvakt bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens ved manglende lekkasjestopper er fritt vann inn i konstruksjoner ved en lekkasje.
Lekkasjestopper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Hovedkjøkken



Hovedkj

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er Husqvarna kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bryter på avtrekksviften er ødelagt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viften må repareres / skiftes.



Avtrekksviften

1. ETASJE > STUE M/ KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen løsning i liten stue. Innredning fra IKEA. Finert med folierte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum nedfelt i benken. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, kjøleskap og fryser. Kullfilter avtrekksvifte. Montert Water Guard i benken på vannledning til oppvaskmaskinen. Montert komfyrvakt ved avtrekksviften.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Kjøkken i liten stue



Water Guard i benken



Komfyrvakt

1. ETASJE > STUE M/ KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avtrekksviften

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger, kobber med plastkappe

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i benk i hovedkjøkken.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Hovedstoppekran er ikke påvist.

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

Hovedstoppekran må påvises / monteres



Vannrør i kjøkkenbenk

TG 2 Vannledninger, rør i rør

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget over himling i lite baderom og i kjøkkenbenken i liten stue.
Samlestokken for rør i rør er plassert over himlingen i lite baderom.
Automatisk vannstopp-system på rør i kjøkkenbenken

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Hovedstoppekran er ikke påvist.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Hovedstoppekran må påvises / monteres

Tilstandsrapport



Samlestok over lite baderom



Vannrør i benk i liten stue

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenker
Gårdens avløpsrør og soil er ikke kontrollert.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon fra oppholdsrom.
Elektrisk avtrekksvifter i baderom
Elektrisk avtrekksvifte til kanal i hovedkjøkken.
Kullfilter avtrekksvifte fra kjøkken i liten stue.

Årstall: 1899 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens kan vær noe dårlig luft innvendig.
Balansert ventilasjon bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Varmtvannstank

Egen varmtvannsbereder på 200 liter i kjelleren fra 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer i leiligheten.
Vannbåren gulvvarme i stort baderom.

Oppvarming via felles sentralfyr i kjelleren på biobrensel.
Innvendig tank i kjelleren på ca 6 000 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre radiatorer i leiligheten uten termostat eller styringssystem for varme med føler for temperatur inne og ute.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Sentralfyren og radiatoranlegget må vurderes av rørlegger som vil foreslå evt. tiltak.
Gjør oppmerksom på at det kan være bruk asbest i isolasjon rundt gamle rør. Vær oppmerksom på egne retningslinjer for dette ved sanering/arbeider med asbest.



Gamle radiatorer

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i kjøkkeninngang. Automatsikringer.

Eier opplyser:
Kontroll av elektrisk anlegg 2020 av Infratek Elsikkerhet AS

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   I forbindelse med innredning av kjøkken i hybel samt vaskerom

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person.

Generell kommentar

Det foreligger ikke kursfortegnelse i sikringsskapet.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røkvarsler i himlingen i flere av rommene.
Pulverapparat 6 kg i vaskerom fra 2020

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



Røkvarsler



Pulverapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 1899 **Kilde:** Eier

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1899.

Årstall: 1899 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Registrert noe saltutslag og fuktmerker på vegger i kjelleren

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong

Årstall: 1899 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser:
Det er sannsynligvis mugg i råkjeller.
Det er fuktinnsig i gulvet og i enkelte av veggene i kjelleren.
Fukt i råkjeller gir sannsynligvis sopp der. Det er ingen kjent fukt/råte/mugg i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn. Sees i sammenheng med dreneringen i punktet Fuktsikring og drenering samt bruken av rommene.
Det vil alltid være noe fuktighet i bygninger med eldre grunnmurer uten fuktsikring. Oppsug fra grunnen er vanskelig å fjerne, da det er midt under bygningen. Å legge ny drenering fjerner normalt ikke oppsug fra grunnen.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt rundt bygningen

Årstall: 1899 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fall bør etableres hvis mulig

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

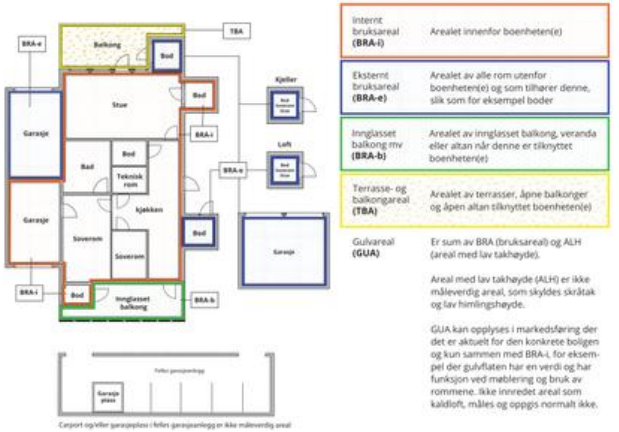
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	200			200	7
Kjeller		34		34	
SUM	**200**	**34**			**7**
SUM BRA	**234**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue, spisestue, bibliotek, kjøkken, vaskerom, stue m/ kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad 1, bad 2, kjøkkeninngang		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

ÅPENT AREAL, TBA:
Veranda ved stuen, ca 7 m²

EKSTERNT BRUKSAREAL, BRA-e:
2 boder i kjeller på ca 14 m² og ca 20 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det tas ett Spesifikt forbehold om bygningens areal på grunn av mye vinkler i seksjonens yttervegger. Oppmåling utføres på stedet ved bruk av en håndholdt laser og tommestokk. Dette kan gi avvik i forhold til virkelig størrelse og arealet må ansees som ett ca areal. For nøyaktig arealmåling anbefales det laserscaning av leiligheten fra Romly AS, eller tilsvarende firma.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Lite soverom er ombygget til stort baderom
Opprinnelig anretning er blitt gang og vaskerom.
Ett soverom er ombygget til stue med kjøkken.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget trapp ned til hagen fra veranda

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	200	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Unni Irene Tenold	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	291		1	97.8 m²	Seksjon 1 sin tomt etter makebytte med seksjon 2	Eiet

Adresse
Frederik Stangs gate 6

Hjemmelshaver
Tenold Unni Irene

Kommentar
I tillegg for tomten kommer andel av sameiet sitt fellesareal som totalt er 486,8 m²

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Frederik Stangs Gate 6	425 / 1000	Ved sameiet	915477321

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende i boligstrøk med hovedsakelig eldre bygårder på Frogner.
Kort vei til offentlige kommunikasjoner med By-trikk i Drammensveien. Kort vei til nærbutikk i området.
Parkering for en bil på gårdsplassen.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei
Eiendommen er beliggende i en liten offentlig stikkvei fra Frederik Stangs gate

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Byggeområde for boliger, S-2255, datert 28.07.1977
Endret regulerings bestemmelser, S-2937, datert 01.10.1987

Om tomten

Flat tomt som er opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Belegningsstein på gårdsplassen.

Seksjon nr. 1 disponerer del av hagen som ligger rett nedenfor seksjonens veranda. Opparbeidet med plen, prydbusker og trær. To hellelagte uteplasser hvor det er plassert ett spisebord samt en sittegruppe.

Eier opplyser:
Det er foretatt makeskifte mellom seksjon 1 og 2 når det gjelder selve hagen. Avtalen er pt ikke tinglyst, men vil bli det.
Etter at avtale om makeskifte ble inngått ble det etablert en trapp fra seksjonens veranda og ut i hagen. Det er ikke søkt om fasadeendring for denne. I de originale tegningene av husert er det en bred trapp fra verandaen og ut i hagen.

Bebyggelsen

Byvilla med tre separate leiligheter, en i hver etasje samt en på loftet samt felleskjeller med boder.
Tatt i bruk i 1899 med ferdigattest datert 20.10.1899, i følge Ambita, Infoland.
Eiendommen ble seksjonert og oppdelt i 3 seksjoner i 1983 og reseksjonert i 2013 ved oppdeling av fellesarealer og tomten.
Eier av seksjon nr. 1 og seksjon nr. 2 har i etterkant foretatt ett makeskifte av de seksjonerte delene av tomten som de disponerer. Eier opplyser at makeskiftet skal tinglyses.

Seksjon nr. 1 inneholder:
Entre, gang, kjøkkeninngang, stue, spisestue, bibliotek, vaskerom, kjøkken, stue m/ kjøkken, 2 soverom og 2 baderom.
Utgang til veranda fra stuen og med trapp ned til hagen som seksjon nr. 1 disponerer.

I kjelleren disponerer seksjon nr. 1 to boder på, ca 14 m² og 20 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2025	Utfylt av eier / eiere	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	19.08.2025	Oversendt til eier / rekvirent	Fremvist		Nei
Tegninger	01.01.1898	1. etasje	Fremvist		Nei
Tidligere takst	14.01.2013	Fra Anders Bryhn	Fremvist		Nei
Prospekt	01.01.2012	Fra Aktiv Eiendomsmegler	Fremvist		Nei
Begjæring om seksjonering	18.03.1983	Oppdelingbegjæring og vedtekter	Fremvist		Nei
Begjæring om reseksjonering	22.03.2013	Deling av tomten	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO
Gnr 212 - Bnr 291
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HU1044

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tenold, Unni Irene	9578-5999-4-1038564	2025-09-14 11:46:18

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
14. sep. 2025

Oppdragsnummer
13-0446/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frederik Stangs gate 6, 0272 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Unni Irene Tenold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mars 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 915477321
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full oppgradering av lite bad i 2013. Flytting av toalett fra toalettrom i gang til bad og flytting av vaskemaskin fra bad til toalettrom i 2013.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke navn på firmaet.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak: Arbeider for ca 250 000 kr knyttet til vanninnsig ved takvindu og lufteventil i loftsleiligheten. Utført i ca 2017. Fasaden ble malt i ca 2016. Alt av utvendig steinleggerarbeid er gjort i ca 2016.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort i min eiertid.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: El-arbeider knyttet til nytt kjøkken i hybel. El-arbeider knyttet til at vaskemaskin/tørketrommel ble flyttet til tidligere toalettrom i gangen. El-arbeid knyttet til feil oppdaget ved branninspeksjon i 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2020

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, men ikke tilknyttet min leilighet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toalett flyttet fra toalettrom i gang til badet i 2013. Vaskemaskin flyttet fra badet til tidligere toalettrom- nytt gulv (igjennom til kjeller) og med sluk ble etablert i 2013. Lite bad ble oppgradert 2013 med nytt gulv (igjennom til kjeller), membran, sluk og nye rør. Kjøkken ble installert i hybel i ca 2018 med vask, oppvaskemaskin og vaskemaskin.

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

Eventuell kommentar: Min leilighet er ikke bygget ut, men kjøkken er etablert i et tidligere soverom. Se ellers tilstandsrapporten..

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

Ja

Beskriv: Offentlig vann og avløp

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

Ja

Beskriv: Årlig service.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er bygget trapp fra veranda ut til hagen.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge takstmannen er det målt fuktighet i veggen mellom dusj og kjøkken, men jeg har ikke registrert lukt, råte eller soppskader.

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

Ja

Beskriv: Bruk av peisen (sept 2025) i 1. etg medførte at røyk seg ut i 2 etg og i loftsetasjen. Seksjonene i 2. etg og loftsetasjen har bygget peisinnsats i 2024. Peisen i 1. etg benyttes derfor ikke. Brannvesenet har nettopp vært her , men ikke pålagt fyringsforbud. Det har vært etablert vifte på taket, men som nå er koblet fra.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til konkrete feil med dreneringen, men kjelleren er en råkjeller der det siger noe fuktighet inn gjennom gulvet og hvor man kan se sopp/råte i veggene i enkelte av kjellerrommene.

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

Beskriv: Det har nettopp oppstått sprekk i et vindu. Kjenner ikke til utettheter i tak.

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

Beskriv: Feil i leiligheten ble rettet etter branninspeksjon i 2020.

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

Beskriv: Gulvene var skjeve da jeg kjøpte leiligheten. Det ble benyttet avretningsmasse og lagt ny parkett i alle rom bortsette fra 2 av stuene og badene i 2013. Huset er mer enn 100 år gammelt og det vil naturligvis være skjevheter i et så gammelt hus.

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: Det ble oppdaget skjeggkre i loftsleiligheten for ca 8 måneder siden. Disse ble fjernet med hjelp fra et skadedyrsfirma. Kjelleren er en råkjeller og det er mulighet for at skadedyr kan komme inn der. Det er ikke observert skadedyr i min leilighet.

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

Beskriv: Ja på sentralfyr. Denne har jevnlig service.

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

Beskriv: Det er bygget trapp fra verandaen til hagen. Denne er ikke omsøkt da det er tegnet en bred trapp her å husets opprinnelige tegninger. Ifg takstmanns skulle det vært etablert gelender/rekkverk. Det er foretatt makeskifte av hageseksjonene mellom seksjon 1 og seksjon 2 der det foreligger skriftelig avtale, men denne er foreløpig ikke tinglyst. Selger iverksetter tinglysningsprosessen.

Offentlige og private forhold

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

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

Eventuell kommentar: Rommene ligger i 1 etg og er godkjent for varig opphold. Tidligere soverom.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra september 2025.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja. Det foreligger arealoppmåling i tilstandsrapport fra 2025.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

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

Eventuell kommentar: Ikke utover tinglyste heftelser.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjente forhold. Jeg har ikke vært plaget av støy eller annet. I et bygg med flere leiligheten må man imidlertid regne med å høre naboene i trappegang osvt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ja/nei; Dersom sameiet finner å måtte utbedre pipeløpet evt etablere vifte på taket for at peisene skal kunne benyttes vil det påløpe økte kostnader.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er oljetank i kjelleren.

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0446/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tenold, Unni Irene	2025-09-14

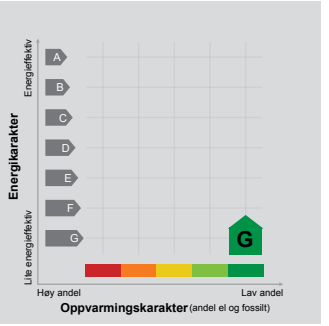
Identifikasjon

bankID Tenold, Unni Irene

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frederik Stangs gate 6
Postnummer	0272
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	291
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80498624
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170958
Dato	19.09.2025



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 32 200 kWh pr. år

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

17 800 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
3 000 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Utskifting av brenner på kjelanlegg
- Luft kort og effektivt

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	1898
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Olje
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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 6: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 7: 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 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 9: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 10: 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 11: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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 25: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 26: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 27: 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 28: 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 29: 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 30: 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.

NORDVIK nordvikbolig.no

Sameiet Frederik Stangs Gate 6

Vår ref: 13-0446/25
Oslo, 14.09.2025

Megleropplysninger på Frederik Stangs gate 6 - gnr. 212, bnr. 291, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Unni Irene Tenold	Frederik Stangs gate 6, 0272 Oslo	06.04.1959

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn: Åge Lien	Tlf.: 93441816	E-post.: aage.lien@cirius.no		
INFORMASJON OM EIENDOMMEN					
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 212	Bnr.: 291	Snr.:	Kommune: Oslo	
Sameiets org.nr:	915 477 321	Tomten er [X] eiet [ ] festet			
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	[ ] Ja [X] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[ ] Ja [X] Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: If forsikring SP000183541				
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.			
PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	[X] Ja [ ] Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Utvendig P-plass er tillegsdel til eierseksjon				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[X] Ja [ ] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: Bekostes seksjon		

NORDVIK nordvikbolig.no

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	[X] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Ingen fellesgjeld	0				
2 Ingen fellesformue	0				
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0				
Har sameiet formue?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?	[X] Ja [ ] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [ ] Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			

NORDVIK

Nordvik Bygdøy Allé
Org.nr: 914457750
Bygdøy Alle 34, 0265 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: Faktiske felleskostnader betales løpende i h.h.t. sameiebrøk som andel av innkommende fakturaer

For Sameiet Frederik Stangs Gate 6

Oslo, 14.09.2025
Sted, dato

Åge Lien (sign)
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post n.osnes@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Nina Osnes
Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34, 0265 Oslo

Telefon: +47 932 68 753
n.osnes@nordvikbolig.no

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Frederik Stangs gate 6

Tid :	02.04.2025 kl 18.00-18.30
Sted:	Hos Åge
Til stede:	Unni Tenold (seksjon 1), Hilde Andersen (seksjon 3), Åge Lien (seksjon 2)

1. Konstituering av møtet

Det konstateres at sameiets alle tre seksjoner er til stede.

2. Valg av styre

Vedtak:

Som sameiets styre velges Åge Lien (styrets leder), Unni Tenold og Hilde Andersen.

Åge Lien melder inn til Brønnøysundregistrene.

Unni Tenold
060459 27693

Hilde Andersen
15126845291

Åge Lien
11076049302

VEDTEKTER

for

Sameiet Fredrik Stangs gate 6

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med reseksjonering av sameiet 23. oktober 2012

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fredrik Stangs gate 6. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19. april 1983.

2. Eiendommen

Eiendommen gnr. 212 bnr. 291 i Oslo kommune, med adresse Fredrik Stangs gate 6, ligger i sameie mellom de tre elerseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.

Sameierne har rett til å legge eller ha liggende ledninger i grunnen for vann, avløp, elektrisitet, bredbånd m.m. og har ved behov atkomstrett til disse for drift, vedlikehold og reparasjoner uavhengig av hvor ledningen er plassert på tomten. Eventuelle skader på annen sameiers bruksenhet eller tilleggsareal i den forbindelse skal utbedres av den sameier som er ansvarlig for skaden.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i elerseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig bruk til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. Styret kan vedta og endre husordensregler. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.
Den enkelte sameier har rett til å utbygging eller påbygging av sin bruksenhet og tilleggsareal så fremt offentlige tillatelser innhentes på forhånd, sameiet varsles og det oppnås enighet i sameiet om utbyggingen.

5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste alt innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av de deler av tomten som er fellesareal og andre fellearealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiemøtet kan vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold og/eller avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de ordinære beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a-kontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for enhver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført

8. Sameiemøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiemøtet. Dokumentene skal

dessuten være tilgjengelige i sameiemøtet.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en sameier krever det og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiemøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiemøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiemøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

I tillegg til alle Sameierne har styremedlemmer og forretningsfører rett til å være til stede i sameiemøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiemøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiemøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I samelemøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Alle vedtak krever enstemmighet, foruten unntaket nevnt i punkt 9.1.

Oppnås ikke enighet må den sameier som ønsker vedtaket bringe spørsmålet inn for forliksrådet på ordinær måte.

8.5 Saker som behandles i det ordinære samelemøtet

Det ordinære samelemøtet skal:

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
7) behandle forslag fra styret og
8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Alle vedtak i styret krever enstemmighet. Det eneste unntaket er dersom den en av Sameierne vesentlig misligholder sin vedlikeholdsplikt enten for fellesareal eller for egen bruksenhet. Den andre sameier kan da alene etter å ha varslet den som misligholder vedlikeholdsplikten, gyldig vedta vedlikehold i sameiet.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av alle Sameierne. Vervet som styreleder varer ett år og går på omgang mellom seksjonene.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av styremedlemmene. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan

forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Forretningsfører og funksjonærer

Sameiemøtet kan med enstemmighet vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. Regnskap

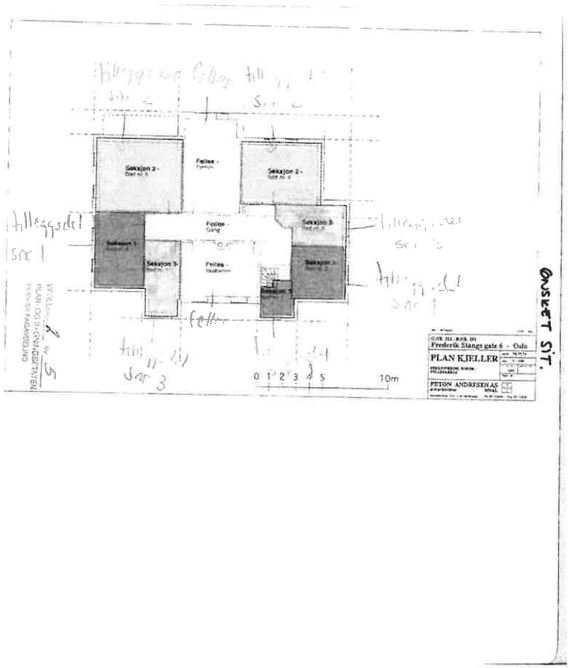
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

13. Avtale om oppføring av bygg på naboeiendom

Sameiet Frederik Stangs gate 6 har akseptert at det i fremtiden kan igangsettes omfattende byggearbeider i bakgården til gnr 212, bnr 288, Frederik Stangs gate 4, der eksisterende garasjebygg vil rives og erstattes med ny garasjekjeller samt frittstående leilighetsbygg i inntil 4 etasjer. Det nye bygget vil søkes etablert som eget sameie. Det vil i denne forbindelse søkes om fradeling av en større parsell fra naboeiendommen. Dersom offentlig myndighet ikke vil godkjenne slik fradeling, vil sameiet Frederik Stangs gate 4 reseksjoneres, slik at nybygget innlemmes i sameiet. Videre er Samelet Frederik Stangs gate 6 kjent med at næringsseksjonen i kjeller i Frederik Stangs gate 4 A, omdisponeres/ombygges til garasjekjeller. Sameiet er videre kjent med, aksepterer og vil evt bidra med signatur om nødvendig, for å videreføre eksisterende adkomstrett over Sameiet Frederik Stangs gate 6 eiendom til nye seksjoner/bruksnummer som måtte etableres på Frederik Stangs gate 4 sin eiendom. Sameiet Frederik Stangs gate 6 har videre frasagt seg alle eventuelle rettigheter til å gjøre innsigelser mot, protestere og/eller kreve kompensasjon for de tiltak som skal gjennomføres på Frederiks Stangs gate 4 (gnr 212 bnr 288) og som fremgår av dette avsnitt. Videre plikter seksjonseierne å signere på de dokumenter som måtte være nødvendig for Eiendomsspar AS/FR4(Utbygging)AS (eller selskap utpekt av disse) for å få gjennomført slike tiltak på gnr 212 bnr 288 (evt senere fradelt parsell fra denne eiendom).

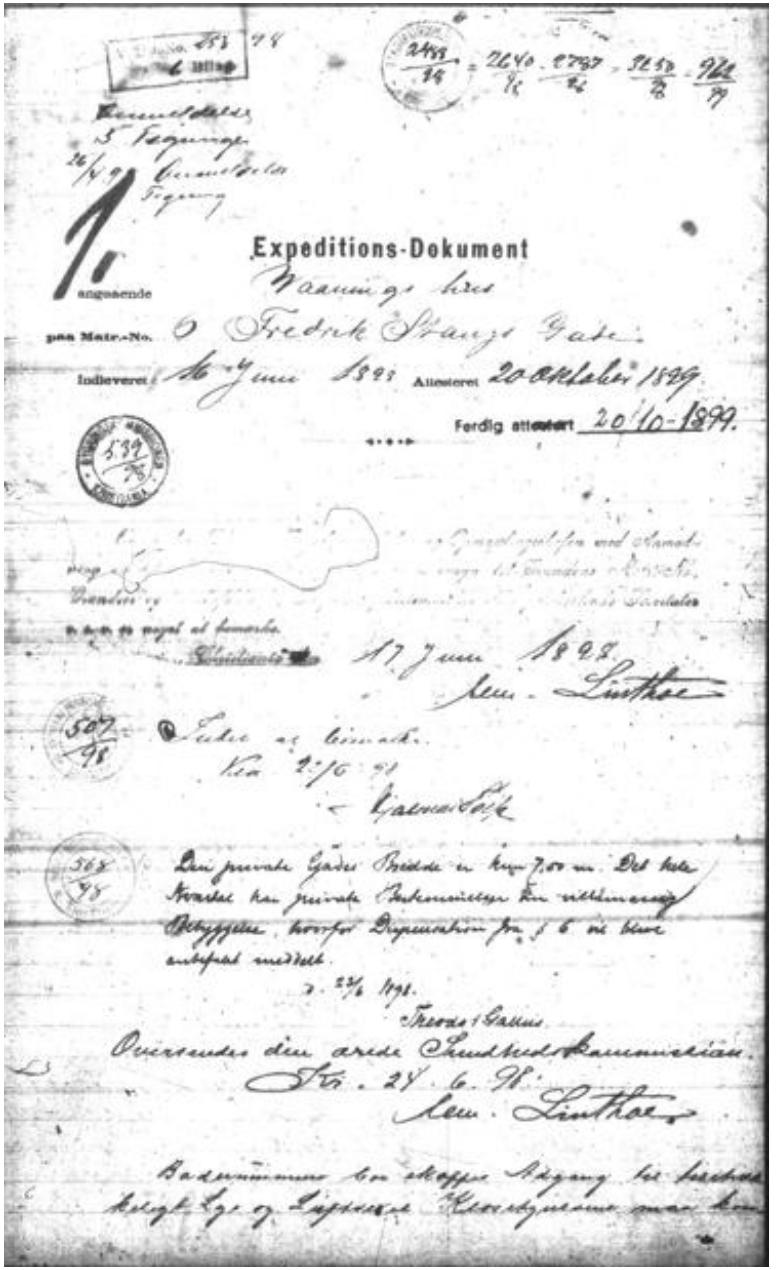
14. Adkomstrett

Eiendommene Frederik Stangs gate 4 a, b og c, og eventuelle eiendommer som senere måtte fradeles fra disse eiendommene, har en evigvarende rett til adkomstvei over Frederik Stangs gate 6. Adkomstretten begrenses til området vist på vedlagte tegning.


Frederik Stangs gate 6 - Oslo
PLAN KJELLER
PETTON ANDRESEN AS
0 1 2 3 5 10m



Plan- og bygningsetaten	Adresse: FREDERIK STANGS GATE 6	Best.nr. / PlottID 86223004 / 58478
Dato 05.11.2012	Gnr/Bnr: 212/291	Deres ref: 194/3000797/3078852 FREDERIK STANGSGATE
Bruker: TAS	Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesøknad	Kommentar
Målestokk 1:1000	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå Z: I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå. (Hvis blank: Ingen øvrige.)	Gjeldende kommunedelplaner: KDP-BB,KDP-13,KDP-5
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune		Se tegnforklaring på eget ark.
Originalformat A3		



Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 0 Fredrik Stangs Gade.

Indleveret 16 Juni 1899 Attesteret 20 Oktober 1899.

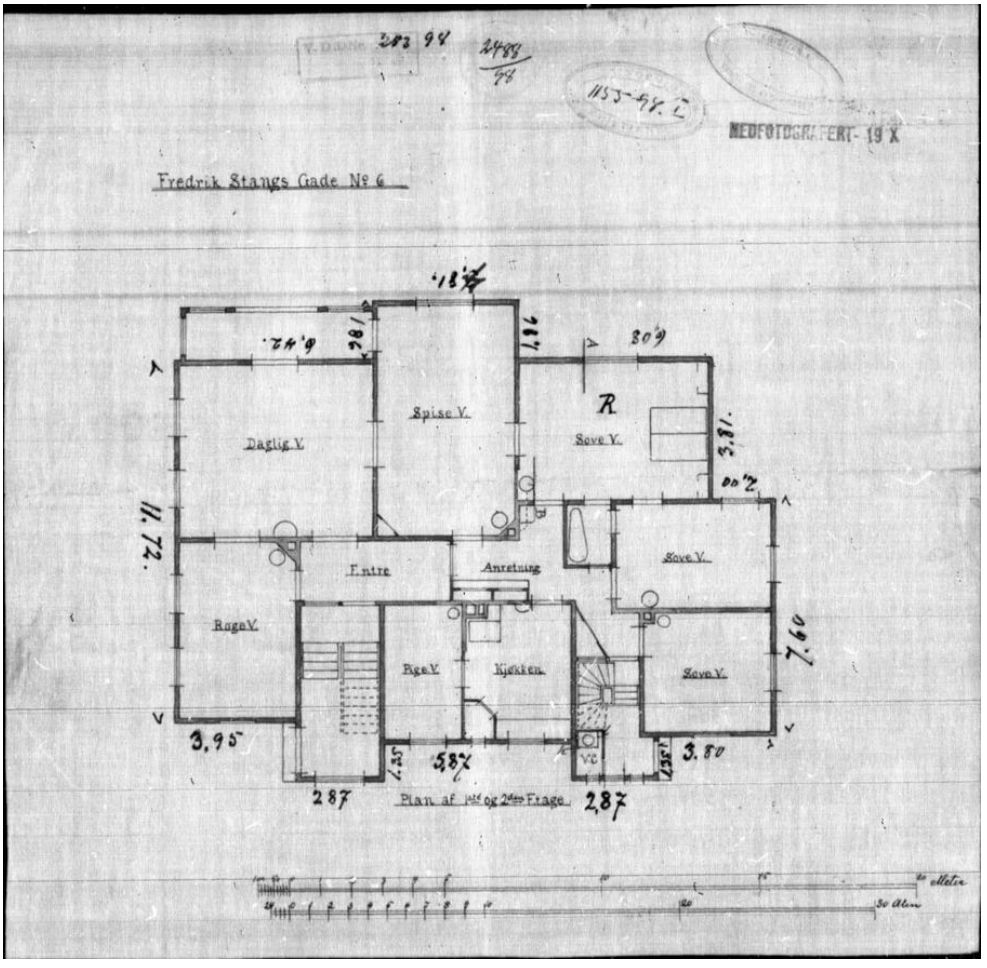
Ferdig attestert 20/10-1899.

17 Juni 1899.
Jens Linthoe

Sendt til bimark.
Kra 2/6 99
Gatmarsk

Den private Gades Bredde er kun 7,50 m. Det ikke
Kvadrat kan private Bekvemmeligheder
Betyggelse, hvorfor Dispensation jfr. § 6 nr. 6 kun
anbefales meddelt.
d. 22/6 1899.
Theodor Gallus.

Oversendes den aarede Sundhedskommission.
Kra. 24. 6. 99.
Jens Linthoe.


Fredrik Stangs Gade Nº 6
MEDFOTOGRAFERT 19 X
Dagl.g V.
Spise V.
Sove V.
Entre
Anretning
Sove V.
Rge V.
Rge V.
Kjøkken
Sove V.
VC
Plan af 1ste og 2den Etage

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/627773/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:58

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601478047
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
050385	AADNESEN CAMILLA	L0101	FREDERIK STANGS GATE 6, 0272 OSLO
060459	TENOLD UNNI IRENE		BEKKELIVEIEN 19, 0375 OSLO
290185	RINGLUND JON	L0101	FREDERIK STANGS GATE 6, 0272 OSLO
170370	BRANDMAIER PATRICK	H0201	FREDERIK STANGS GATE 6, 0272 OSLO
030774	BILY CLAUDIE J R	H0201	FREDERIK STANGS GATE 6, 0272 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	291

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dok.nr: 627773 Tinglyst: 26.07.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

24.07.13
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/627773/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:58

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	212	291		1-3

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
060459 [redacted]	UNNI TENOLD	1	1/1
170370 [redacted]	PATRICK BRANDMAIER	2	1/2
03 0774 [redacted]	CLAUDIE J. R. BILY	2	1/2
290185 [redacted]	JON RINGLUND	3	1/2
050385 [redacted]	CAMILLA AADNESEN	3	1/2

22.03.13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	425	BG	11				21				31			
2	B	425	BG	12				22				32			
3	B	150	BG	13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		1000		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1000 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Deler av fellesareal på tomt tilleggres seksjonene.
seksjon 1: Del av hage + parkeringsplass
seksjon 2: Del av hage + parkeringsplass
seksjon 3: Del av hage + parkeringsplass

Sameiebrøk endres ikke.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Rett kopi bekreftes
Hanne Therese Erdal
Advokatfullmektig

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 14/11-12	Iht fullmakt	CHRISTIAN RINGNES	
		FR4 (Utbygging) AS	

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 3

Ratt kopi bekreftes
Hanne Therese Erdal
Advokatfullmektig

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 14/11-12		CHRISTIAN RINGNES.
		se samtykker

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
212	291		1-3	i Oslo kommune

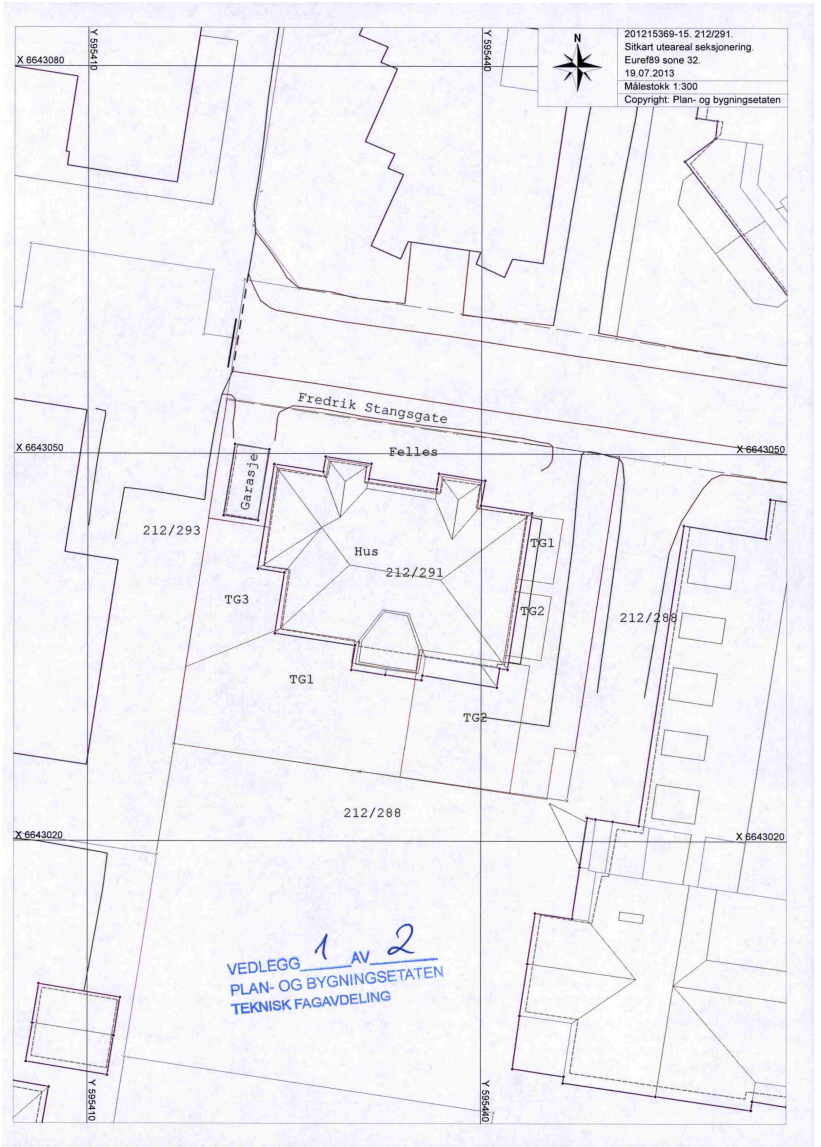
Dato	Underskrift	Stempel
22.3.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Rett kopi bekreftes
Hanne Therese Erdal
Advokatfullmektig

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

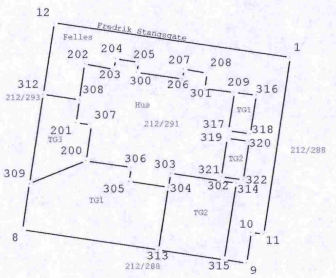

201215369-15. 212/291.
Sitkart uteareal seksjonering.
Euref89 sone 32.
19.07.2013
Målestokk 1:300
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
X 6643080
Y 995410
Y 995440
Fredrik Stangsgate
X 6643050
Felles
Garasje
212/293
Hus
212/291
TG1
TG2
TG3
212/288
X 6643020
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 212 Bnr.: 291
Adr.: Fredrik Stangsgate 6
Saksnr.: 201215369-16 19.07.2013

Målestokk: 1:500



Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
TG1				
200	6643036.44	595424.73	5.75	
306	6643035.59	595430.41	1.80	
305	6643033.81	595430.14	5.00	
304	6643033.06	595435.09	8.20	
313	6643024.96	595433.87	17.43	
8	6643027.52	595416.62	6.03	
309	6643033.49	595417.51	7.80	
209	6643045.31	595443.40	2.80	
316	6643044.97	595446.18	5.07	
318	6643039.95	595445.43	2.80	
317	6643040.37	595442.66	5.00	
TG2				
303	6643034.84	595435.36	6.40	
302	6643033.89	595441.68	2.00	
314	6643033.59	595443.66	9.99	
315	6643023.72	595442.17	8.40	
313	6643024.96	595433.87	8.20	
304	6643033.06	595435.09	1.80	
319	6643039.38	595442.51	2.80	
320	6643038.96	595445.28	5.00	
322	6643034.02	595444.53	2.80	
321	6643034.43	595441.77	5.00	
TG3				
312	6643045.00	595419.24	4.66	
308	6643044.31	595423.84	3.00	
201	6643041.34	595423.43	1.95	
307	6643041.07	595425.37	4.67	
200	6643036.44	595424.73	7.80	
309	6643033.49	595417.51	11.64	

Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
Felles				
12	6643054.25	595420.62	30.12	
1	6643049.82	595450.41	23.03	
11	6643027.02	595447.12	1.57	
10	6643027.25	595445.56	4.00	
9	6643023.30	595444.99	2.85	
315	6643023.72	595442.17	9.99	
314	6643033.59	595443.66	2.00	
302	6643033.89	595441.68	0.55	
321	6643034.43	595441.77	2.80	
322	6643034.02	595444.53	5.00	
320	6643038.96	595445.28	2.80	
319	6643039.38	595442.51	1.00	
317	6643040.37	595442.66	2.80	
318	6643039.95	595445.43	5.07	
316	6643044.97	595446.18	2.80	
209	6643045.31	595443.40	3.73	
301	6643045.77	595439.70	2.06	
208	6643047.81	595439.95	2.98	
207	6643048.28	595437.01	1.23	
206	6643047.05	595436.86	5.81	
300	6643047.85	595431.11	1.33	
205	6643049.17	595431.32	2.94	
204	6643049.61	595428.42	1.37	
203	6643048.25	595428.20	3.78	
202	6643048.92	595424.48	4.65	
308	6643044.31	595423.84	4.66	
312	6643045.00	595419.24	9.36	

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo kommune

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksutfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601281427
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989417835	FR4 UTBYGGING AS		Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	291

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 497913 Tinglyst: 21.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

19.06.2012
Randi Johnsen

Side 1 av 1

19.06.2012 13.33

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	212	291		1-3

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
989417835	FR4 UTBYGGING AS	1-3	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål (N)	Brek (teller) (N)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål (N)	Brek (teller) (N)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål (N)	Brek (teller) (N)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål (N)	Brek (teller) (N)	Tilleggs-areal 6)
1	B	425	B	11				21				31			
2	B	425	B	12				22				32			
3	B	150	B	13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	1000			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1000 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Se eget vedlegg

~~Reseksjonering gis anslues gjennomført ved at~~
~~tadareal på loftet tilleggs snr. 3 F tilleggs~~
~~anslues deler av tidligere fellesareal~~
~~F tyelter tillagt snr. 1-3 som eksklusivt~~
~~tilleggsareal. Øvrig fellesareal beholdes~~
~~som fellesareal. Reseksjoneringen vil~~
~~sørge for en naturlig deling av eiendommen~~

Rettet opp etter avtale med Julie Randgaard Schive 26-2012 Ki e til Bygger

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 26.06.2012 Kjell Bygger

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
16.02.12		CHRISTIAN RINGNES Ibt. firmaattest for firma FR4 (UTBYGGING) AS	

Rettet opp etter avtale med Julie Ranesgaar Schive 5/6-2012
Kjetil Sunde

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 16.2.12		CHRISTIAN RINGNES

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
212	291		1-3	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
15.6.12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

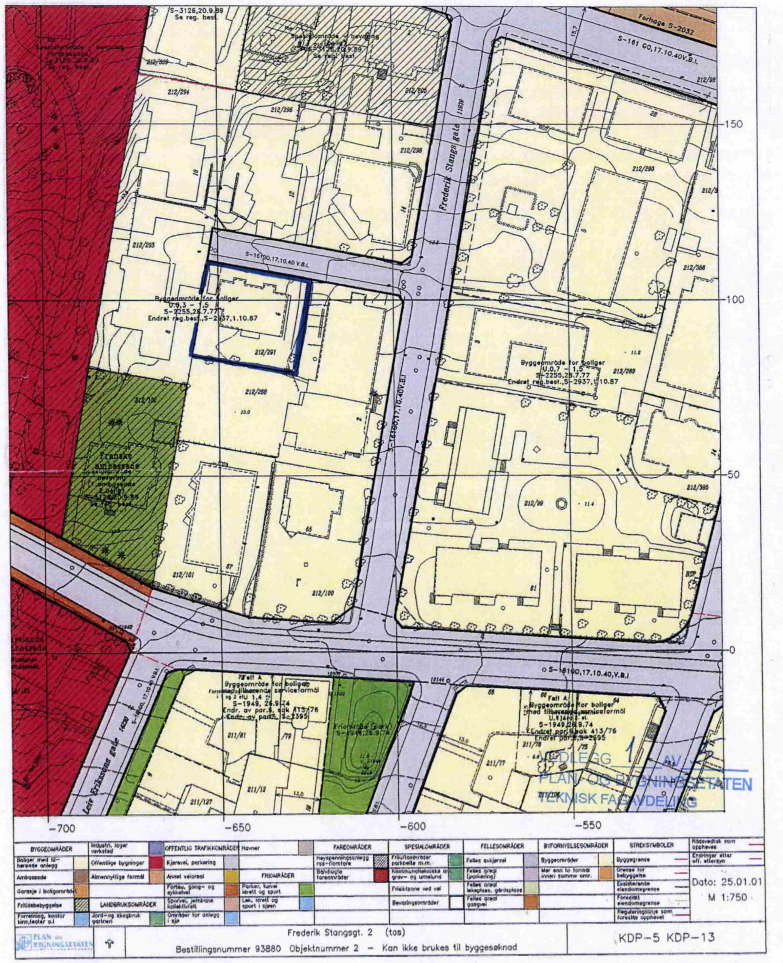
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

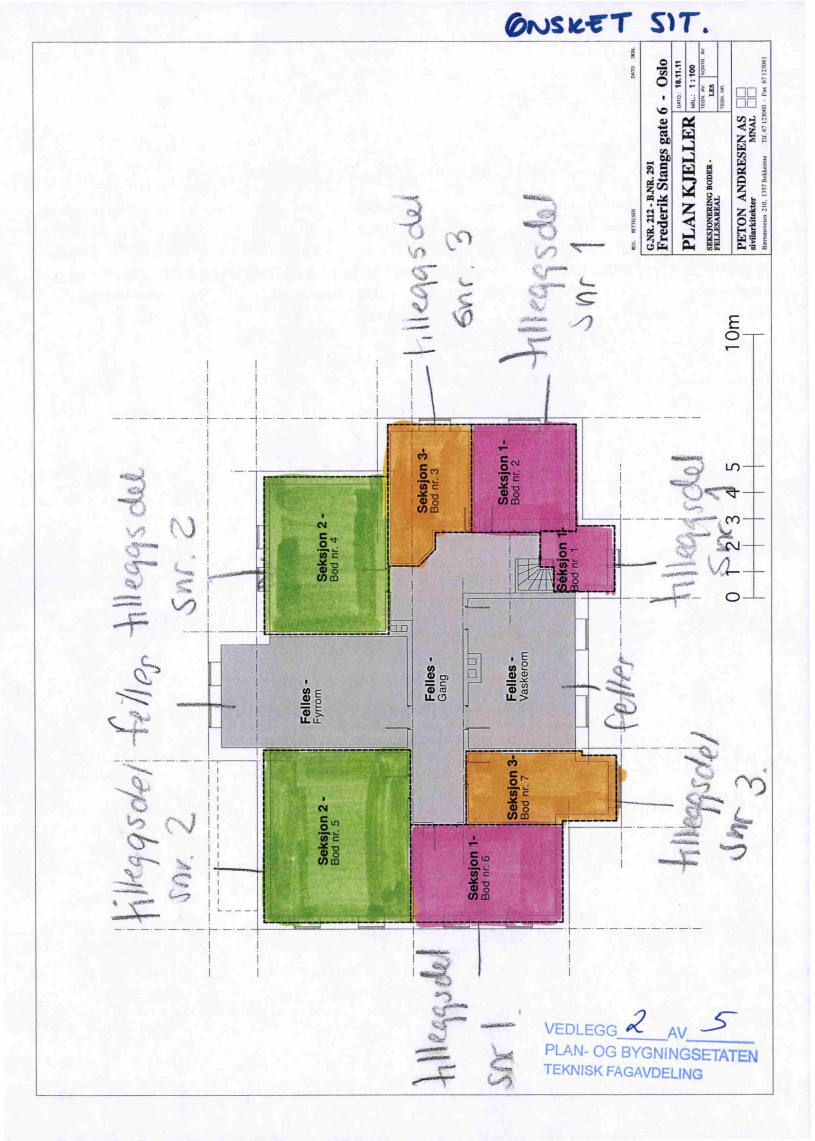
Vedlegg til begjæringens pkt. 4:

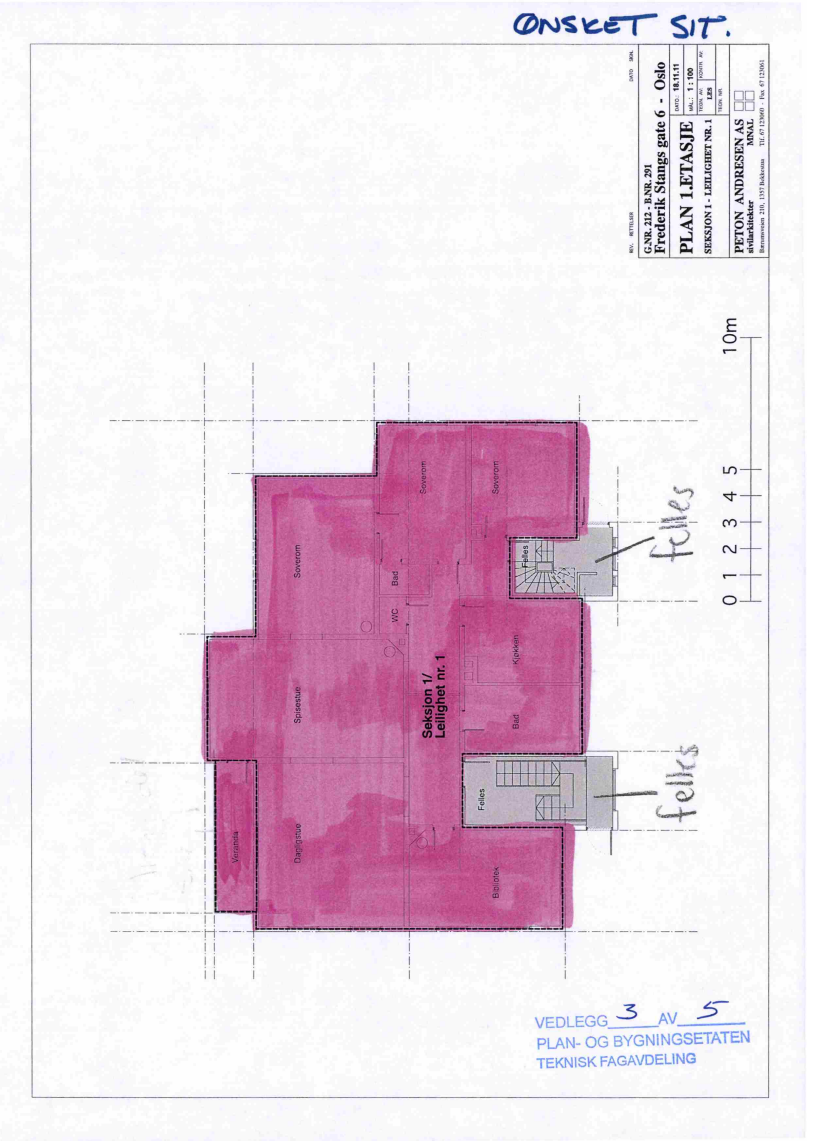
Kjeller: Del av seksjon 1, samt del av seksjon 2 og del av fellesareal overføres til seksjon 3. Del av
seksjon 2 samt del av fellesareal overføres til seksjon 1. Del av seksjon 2 og 3 overføres til fellesareal.
Loft: Del av seksjon 1 og seksjon 2, samt del av fellesareal overføres til seksjon 3.

SITUASJONS PLAN

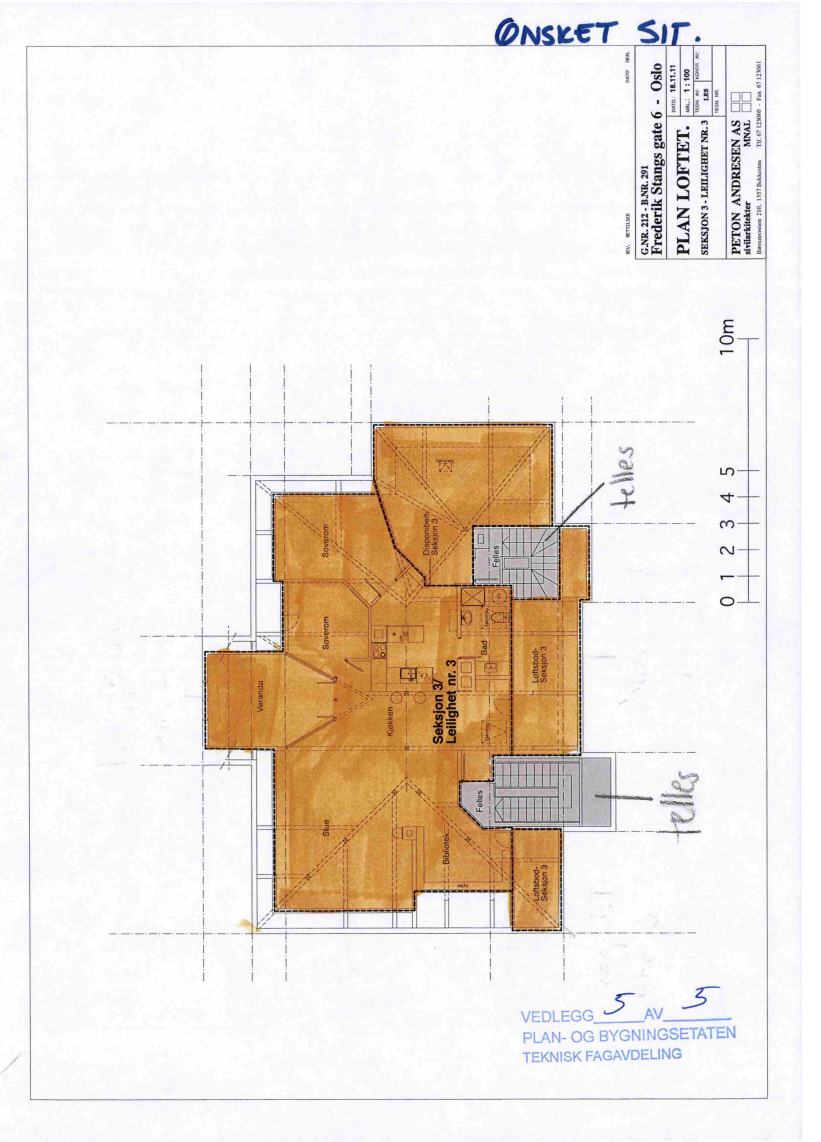


VEDLEGG 1 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


ØNSKET SIT.
G.NR. 212 - B.NR. 291
Frederik Stangs gate 6 - Oslo
PLAN KJELLER
SEKSJONERING BODER - FELLESAREAL
PETON ANDRESEN AS
MNAL
Tilleggsdel snr. 3
Tilleggsdel snr 1
Tilleggsdel snr. 2
Tilleggsdel snr 1.
Tilleggsdel snr 3.
Felles - Fyrrom
Felles - Gang
Felles - Vaskerom
Seksjon 2 - Bod nr. 4
Seksjon 3- Bod nr. 3
Seksjon 1- Bod nr. 2
Seksjon 1- Bod nr. 1
Seksjon 2 - Bod nr. 5
Seksjon 3- Bod nr. 7
Seksjon 1- Bod nr. 6
0 1 2 3 4 5 10m
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


ØNSKET SIT.
G.NR. 212 - B.NR. 291
Frederik Stangs gate 6 - Oslo
PLAN 1.ETASJE
SEKSJON 1 - LEILIGHET NR. 1
PETON ANDRESEN AS
MNAL
Seksjon 1/ Leilighet nr. 1
Soverom
Soverom
Soverom
Bad
WC
Kjøkken
Bad
Spisestue
Dagligstue
Bibliotek
Felles
Felles
Felles
felles
felles
0 1 2 3 4 5 10m
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


ØNSKET SIT.
GNR. 212 - BNR. 291
Frederik Stangs gate 6 - Oslo
PLAN 2.ETASJE
SEKSJON 2 - LEILIGHET NR. 2
PETON ANDRESEN AS
sivilarkitekter
MNAL
Seksjon 2/
Leilighet nr. 2
Soverom
Soverom
Soverom
Bad
WC
Kjøkken
Bad
Felles
Felles
Felles
Sanitetsbod
Dagligstue
Veranda
Bibliotek
0 1 2 3 4 5 10m
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


ØNSKET SIT.
GNR. 212 - BNR. 291
Frederik Stangs gate 6 - Oslo
PLAN LOFTET.
SEKSJON 3 - LEILIGHET NR. 3
PETON ANDRESEN AS
sivilarkitekter
MNAL
Seksjon 3/
Leilighet nr. 3
Soverom
Soverom
Soverom
Bad
Kjøkken
Veranda
Felles
Felles
Felles
Stue
Bibliotek
Loftsrom Seksjon 3
Loftsrom Seksjon 3
0 1 2 3 4 5 10m
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tinglysingsgjenpart

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):
Torkildsen, Tennøe & co Advokatfirma AS
Adresse:
Postboks 2884 Solli
Postnummer: 0230 | Poststed: Oslo
Fødselsnr./Org.nr.: 885 719 392 | Ref.nr.: Schive

Pl

Doknr: 490281 Tinglyst: 20.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
FR4 (Utbygging) AS	989 417 835

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	212	291		1-3

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	212	288		1-46

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes
Julie Randgaard Schive
Advokat

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
13/6-12	CHRISTIAN RINGNES

Iht. firmaattest

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommen gnr. 212 bnr. 288 gis gangadkomst over gnr. 212 bnr. 291 i den trasé som er særskilt avmerket i vedlagte kartskisse (markert med gult).

Eiendommen gnr. 212 bnr. 288 dekker kostnadene til vedlikehold og brøyting av traseen.

Adkomstretten innebærer rett til å bruke traseen til privat trafikk til og fra eiendommen gnr. 212 bnr. 288. Rettighetshaver kan ikke kreve traseen utvidet eller endret.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

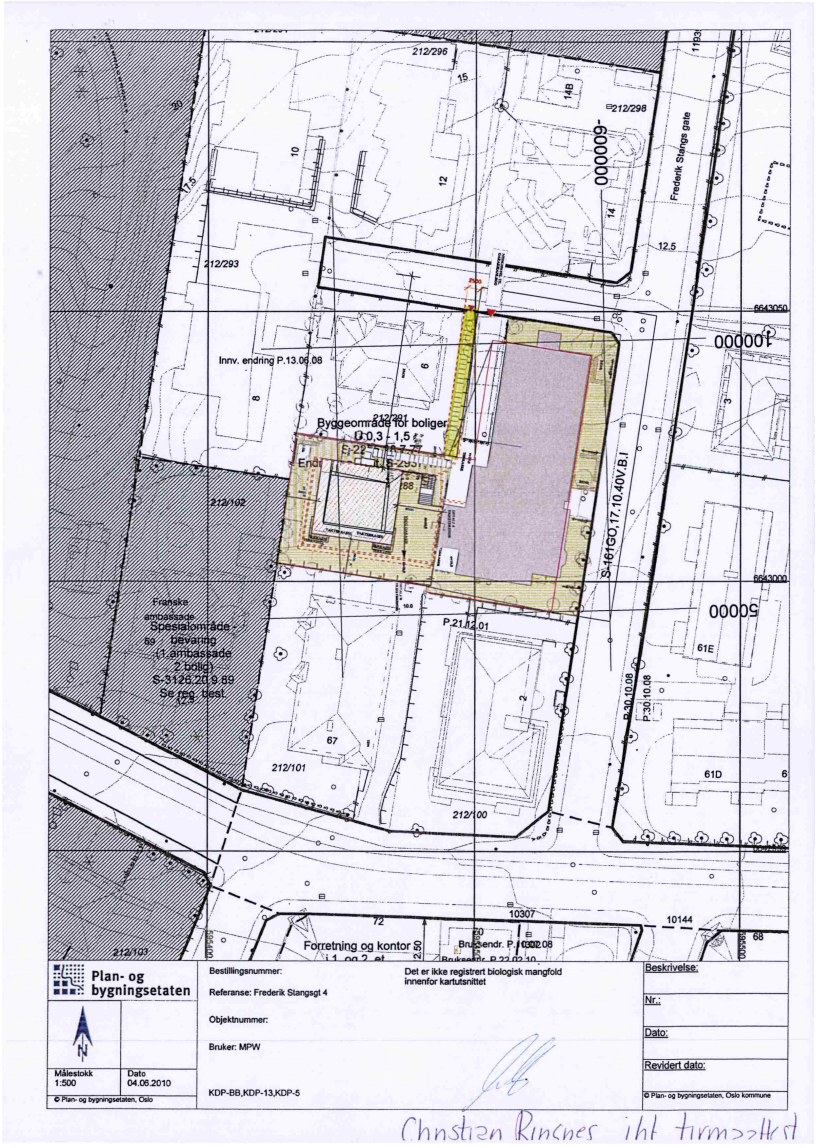
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
13/6-12	Christian Ringnes iht firmaattest

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


212/296
212/298
212/293
212/102
212/101
212/100
212/103
Frederik Stangs gate
Innv. endring P.13.06.08
Byggeområde for boliger
Forretning og kontor
Bruksendr. P.22.02.08
Fransk ambassade
Spesialområde bevaring (1.ambassade 2.bolig)
S-3126.20.9.89
Se reg. best.
S-161GO,17;10,40V,B,I
P.21.12.01
P.30.10.08
Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer:
Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet
Referanse: Frederik Stangsgt 4
Objektnummer:
Bruker: MPW
KDP-BB,KDP-13,KDP-5
Målestokk 1:500
Dato 04.06.2010
© Plan- og bygningsetaten, Oslo
Beskrivelse:
Nr.:
Dato:
Revidert dato:
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Christian Ringnes iht fullmakt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504529/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:58

DAGBOKFØRT

19 APR 83 004529

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

BEGJÆRING
til
Oslo Byskriverembete

om oppdeling av eiendommen
FREDERIK STANGS GATE 6, GNR. 212 BNR. 291, I OSLO.

1. Eiendommen Frederik Stangs gate 6 i Oslo, som er bebygget i 1898 med bygning i to fulle etasjer og en loftetasje med en leilighet i hver etasje, begjæres oppdelt i tre eierseksjoner. Hver seksjon har en idéell sameieandel i den hele eiendom med tilhørende eksklusiv disposisjonsrett over en leilighet og andre ytre rom etter følgende fordelingsliste:

Seksjon nr. 1, eierandel: 425/1000 (42,5%)
Leilighet i 1. etasje, brutto areal 252 m^2
Antall beboelsesrom: 7 værelser. Andre rom: Kjøkken, bad, WC.
Kjellerbod nr. 1 og 2
Loftsbod nr. 1

Seksjon nr. 2, eierandel: 425/1000 (42,5%)
Leilighet i 2. etasje, brutto areal 252 m^2
Antall beboelsesrom: 7 værelser. Andre rom: Kjøkken, bad, WC.
Kjellerbod nr. 3, 4 og 5
Loftsbod nr. 2

Seksjon nr. 3, eierandel: 15/1000 (15%)
Loftsleilighet, beregnet brutto areal 90 m^2
Antall beboelsesrom: 3 værelser. Andre rom: Kjøkken, bad, WC.
Kjellerbod nr. 6
Loftsbod nr. 3

Loftsleiligheten er under innredning, og ventes fullført i september 1983.

Eiendommen og seksjonene er vist på vedheftede situasjonsplan og etasjeplaner.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504529/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504529/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:58

- 2 -

2. Alle seksjoner har i fellesskap bruksrett til hage og ikke fordelte rom i kjeller og trapperom. Seksjon nr. 2 skal ha rett til fortsatt å ha stående og utnytte eksklusivt en garasje utenfor huset. Garasjen skal ikke være større enn den nåværende garasje, og denne rett skal kunne overføres til seksjon nr. 3 hvis eieren av seksjon nr. 2 måtte ønske dette. Eierne av seksjon nr. 1 og 3 har rett til å parkere en bil hver på eiendommen.

3. Sameiet forbeholdes panterett for kr 80.000,- i hver seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter kr 800.000,-, eller 90% av lånetakst til enhver tid hvis denne andel av lånetaksten skulle være høyere enn kr 800.000,-.

4. Salg eller bortfeste av hele eiendommen kan ikke skje uten samtykke fra alle sameiere. Hvis bygningen på eiendommen blir totalskadet, eller av andre grunner påbudt revet av offentlige myndigheter, kan enhver av sameierne kreve at den gjenværende eiendom kan bli solgt, forutsatt at dette kan skje uten reduksjon i sameiets krav på eventuell forsikrings- eller erstatningssum.

5. Med de begrensninger som følger av bestemmelsene i dette punkt eller av bestemmelser i andre avtaler, har hver av sameierne full rettslig rådighet over sin seksjon.

Ved enhver eiendomsovergang av en seksjon må erververen godkjennes av de øvrige sameiere. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Godkjennelse er ikke nødvendig ved overgang til ektefelle eller livsarving av den tidligere eier av seksjonen og, forsåvidt angår seksjoner tilhørende Løken & Co. Holding A/S, heller ikke ved overgang til noen aksjeeier eller til livsarving av aksjeeier i dette selskap.

Utleie av en seksjon til andre personer enn nevnt i det foregående avsnitt, siste setning, for en eller flere sammenhengende perioder som går utover 3 år, krever de øvrige sameieres godkjennelse, som

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504529/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504529/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:58

- 3 -

bare kan nektes når det foreligger saklig grunn til det. Utleie av en del av en seksjon kan i de første 15 år bare skje til en enkelt person til enhver tid.

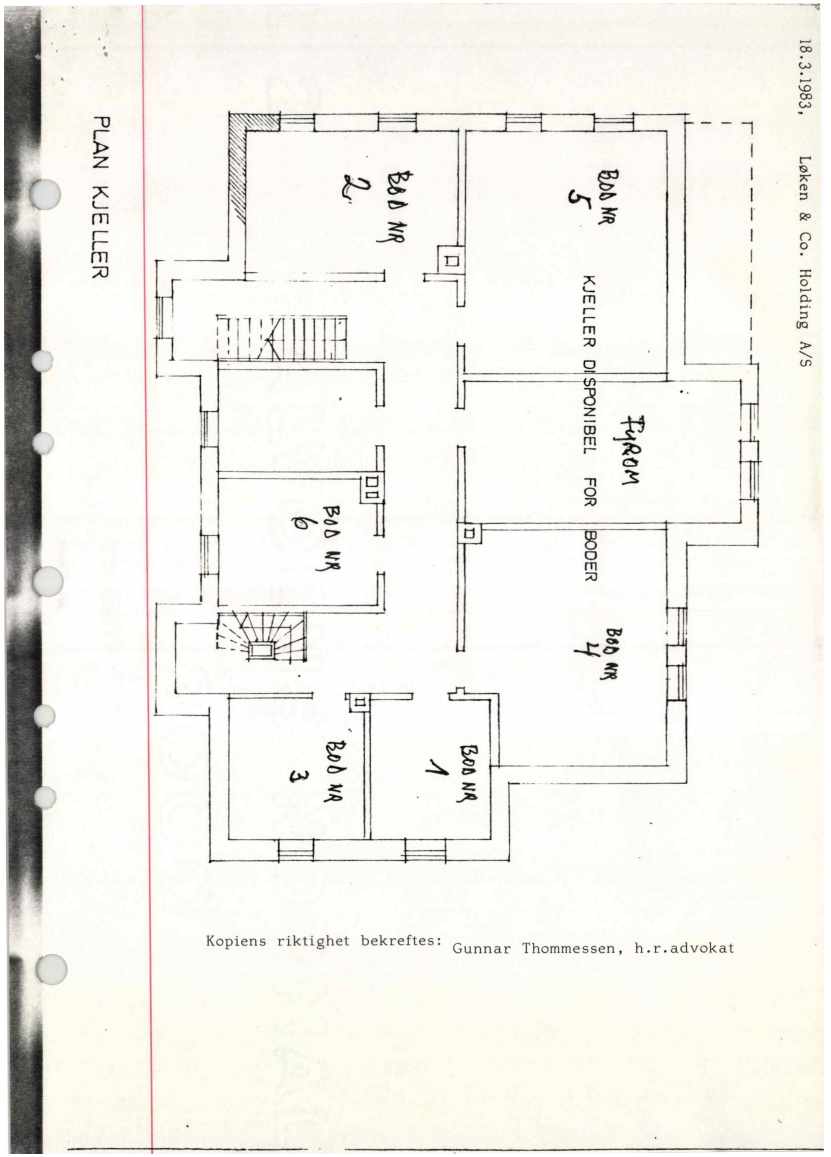
6. Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Oslo, den 18. mars 1983.

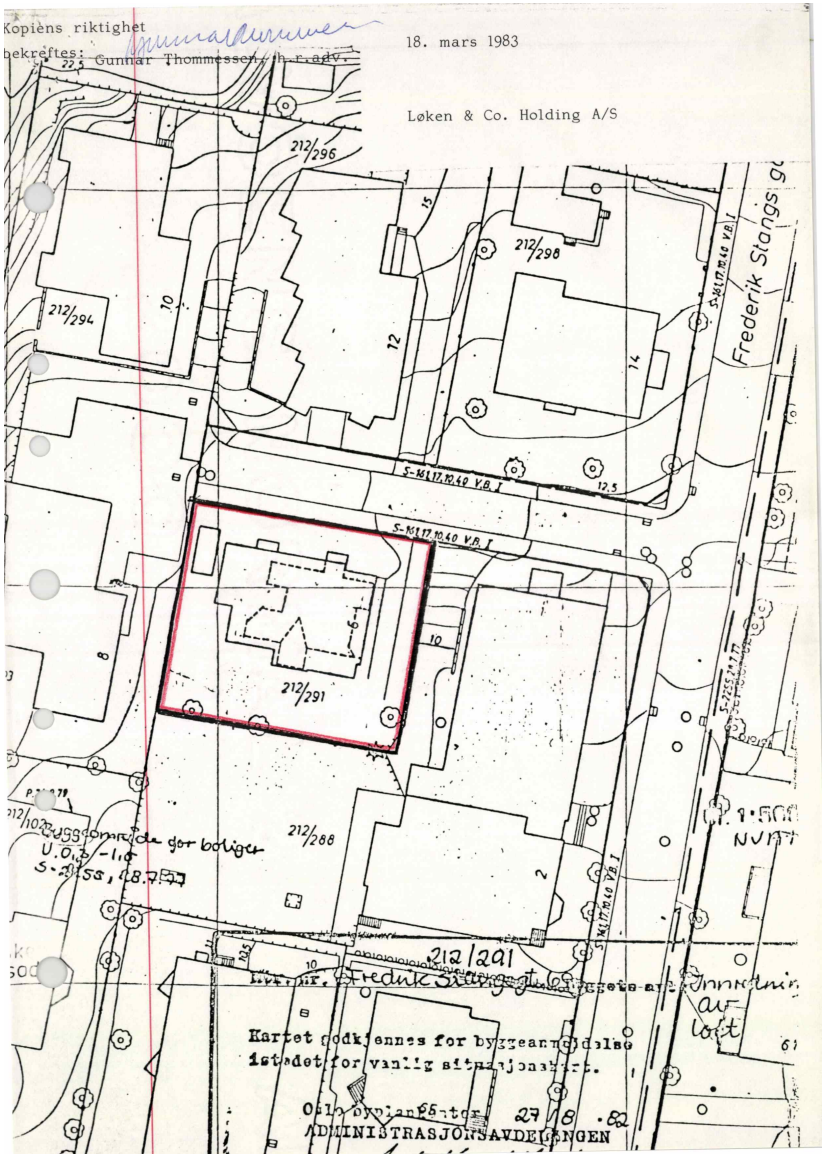
Løken & Co. Holding A/S

Gjenpartens riktighet bekreftes: Gunnar Thommessen, h.r.advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504529/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:58

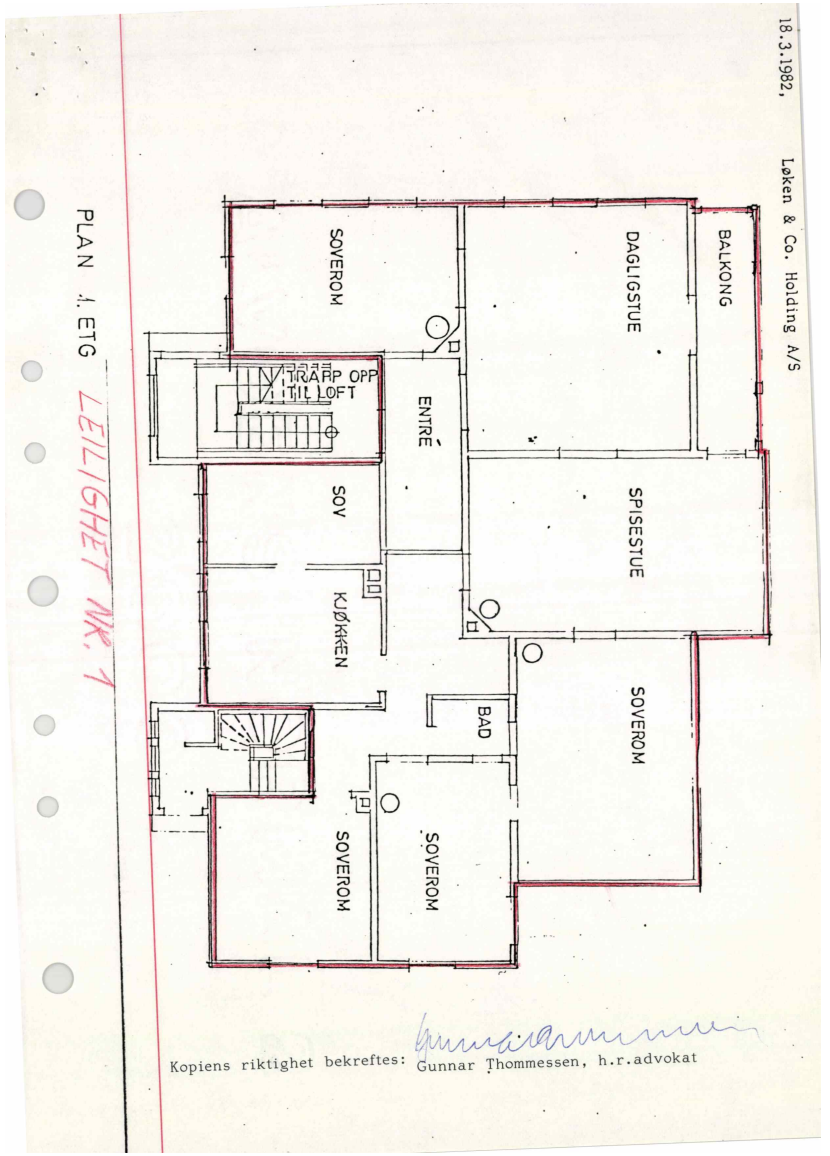

PLAN KJELLER
18.3.1983, Løken & Co. Holding A/S
BOD NR 2
BOD NR 5
KJELLER DISPONIBEL FOR BODER
FYRROM
BOD NR 6
BOD NR 4
BOD NR 3
BOD NR 1
Kopiens riktighet bekreftes: Gunnar Thommessen, h.r.advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504529/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:58

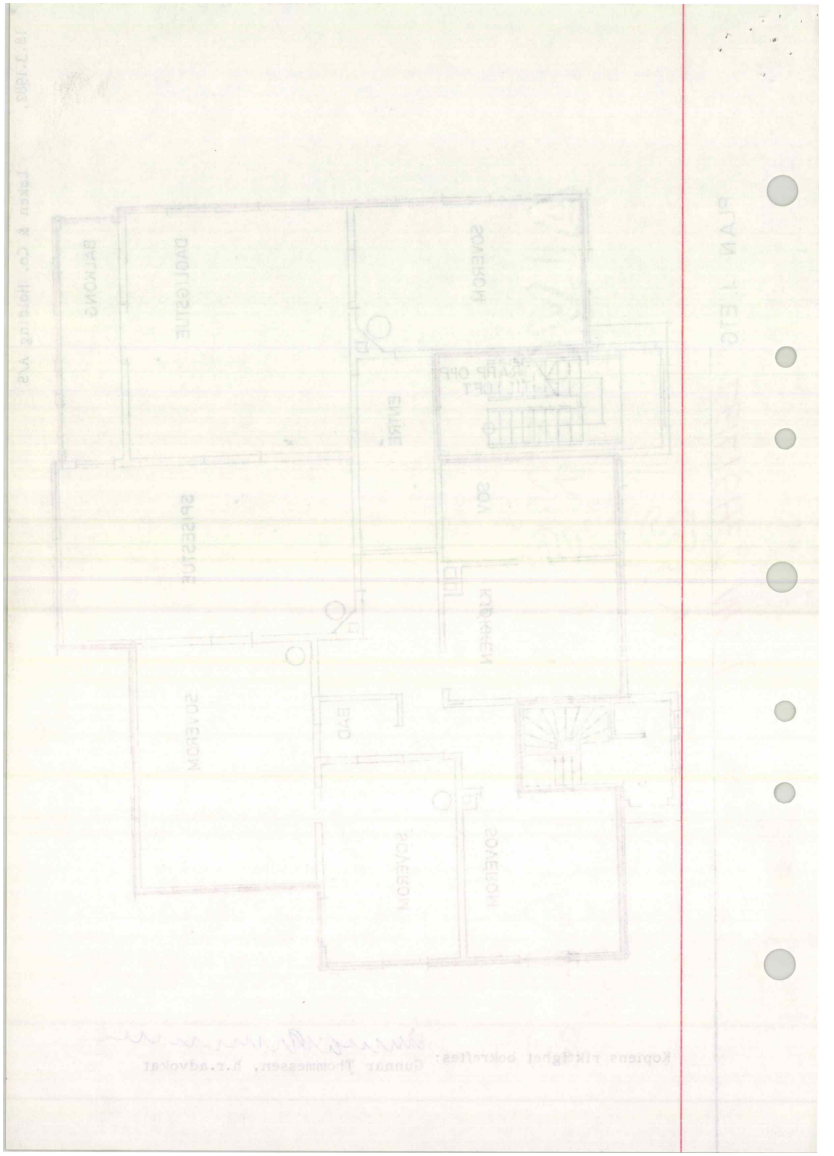


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504529/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:58

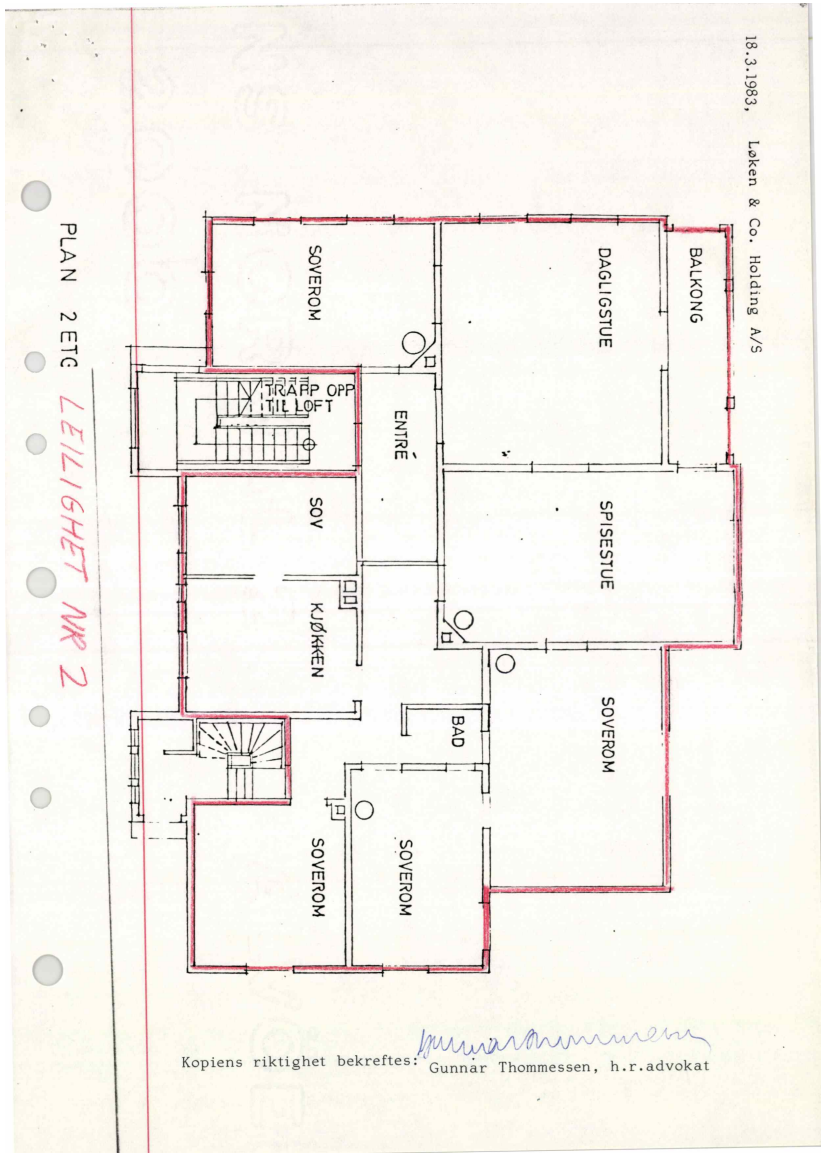
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504529/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:58



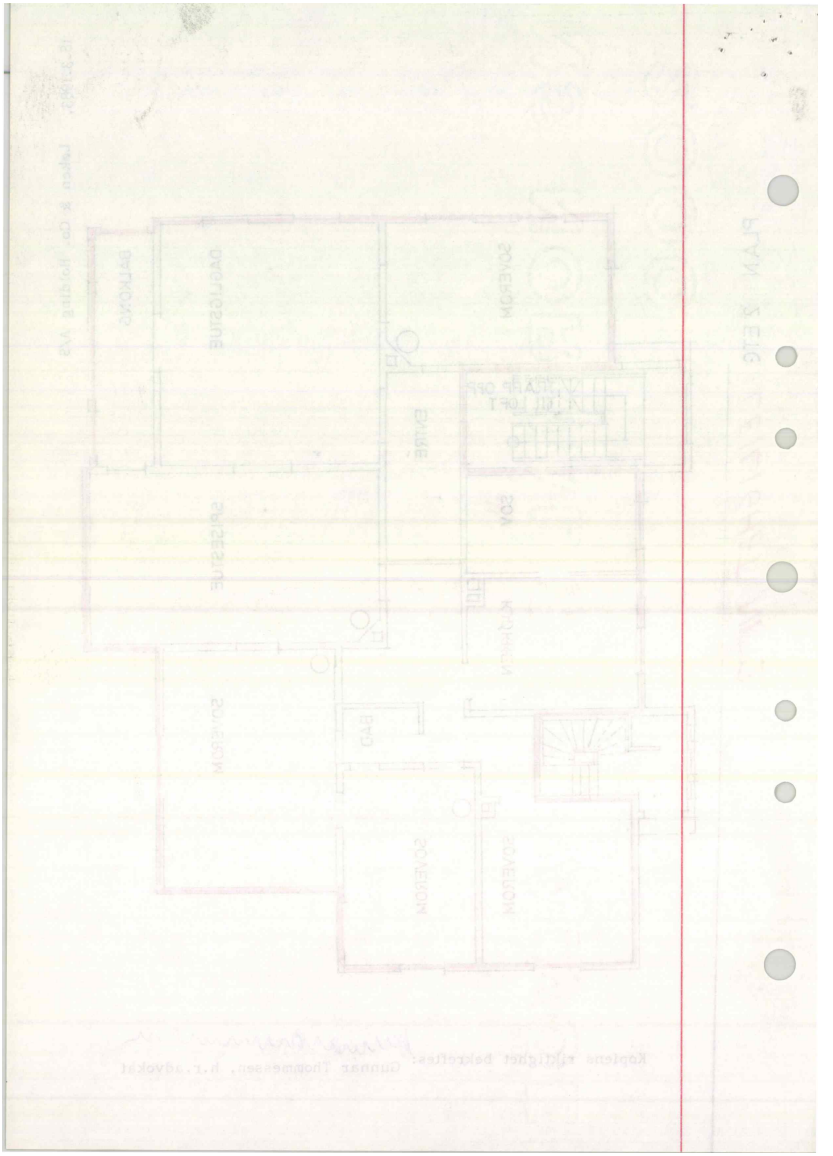
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504529/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:58

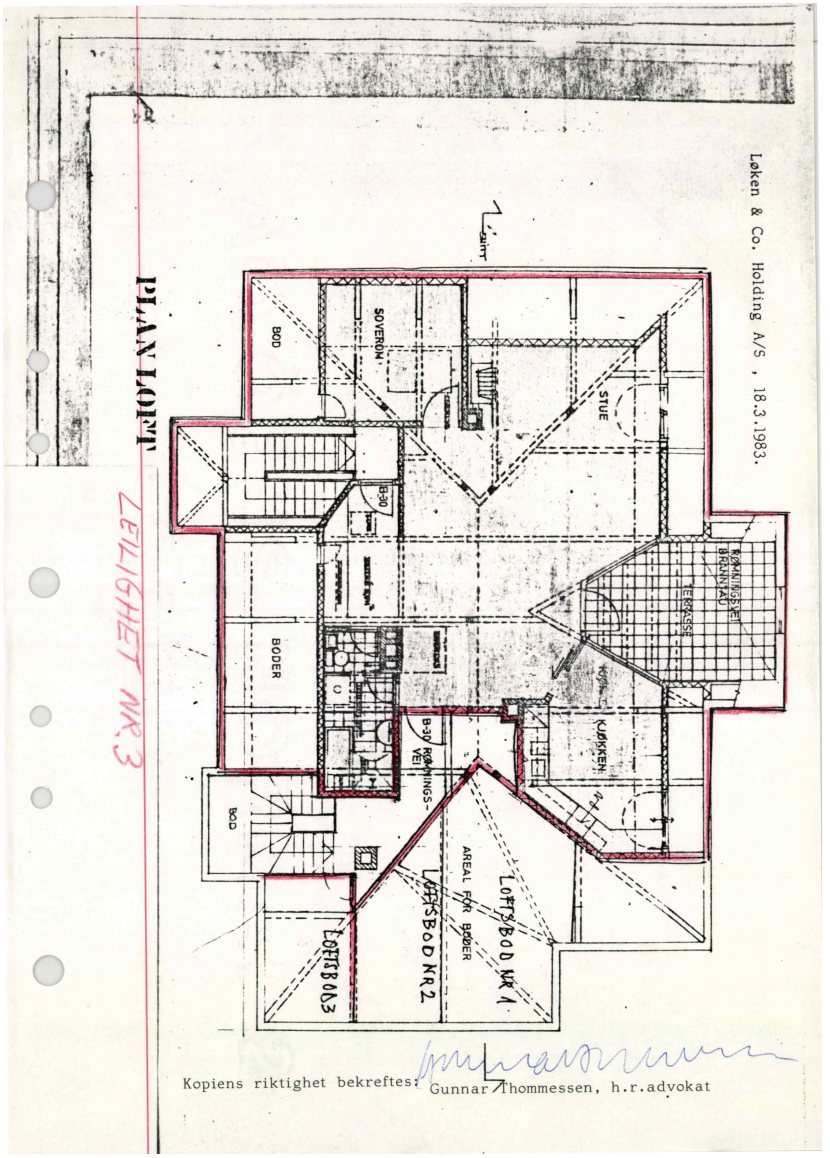


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504529/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:58



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/504529/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:58




PLANTEGNING
LEILIGHET NR. 3
Løken & Co. Holding A/S , 18.3.1983.
BOD
SOVEROM
B-30
STUE
TERRASSE
RØMNINGSVEI BRANNTAU
BODER
KJØKKEN
RØMNINGS-VEI
BOD
AREAL FOR BODER
LOFTSBOD NR 1
LOFTSBOD NR 2
LOFTSBOD NR 3
Kopiens riktighet bekreftes:
Gunnar Thommessen, h.r.advokat

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nina Osnes
FREDERIK STANGS GATE 6

Dato: 08.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518735
8739094

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 291

Vi viser til bestilling av 20250908 for FREDERIK STANGS GATE 6.

GNR. 212 BNR. 291

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.12.1898.

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

810 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 6 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

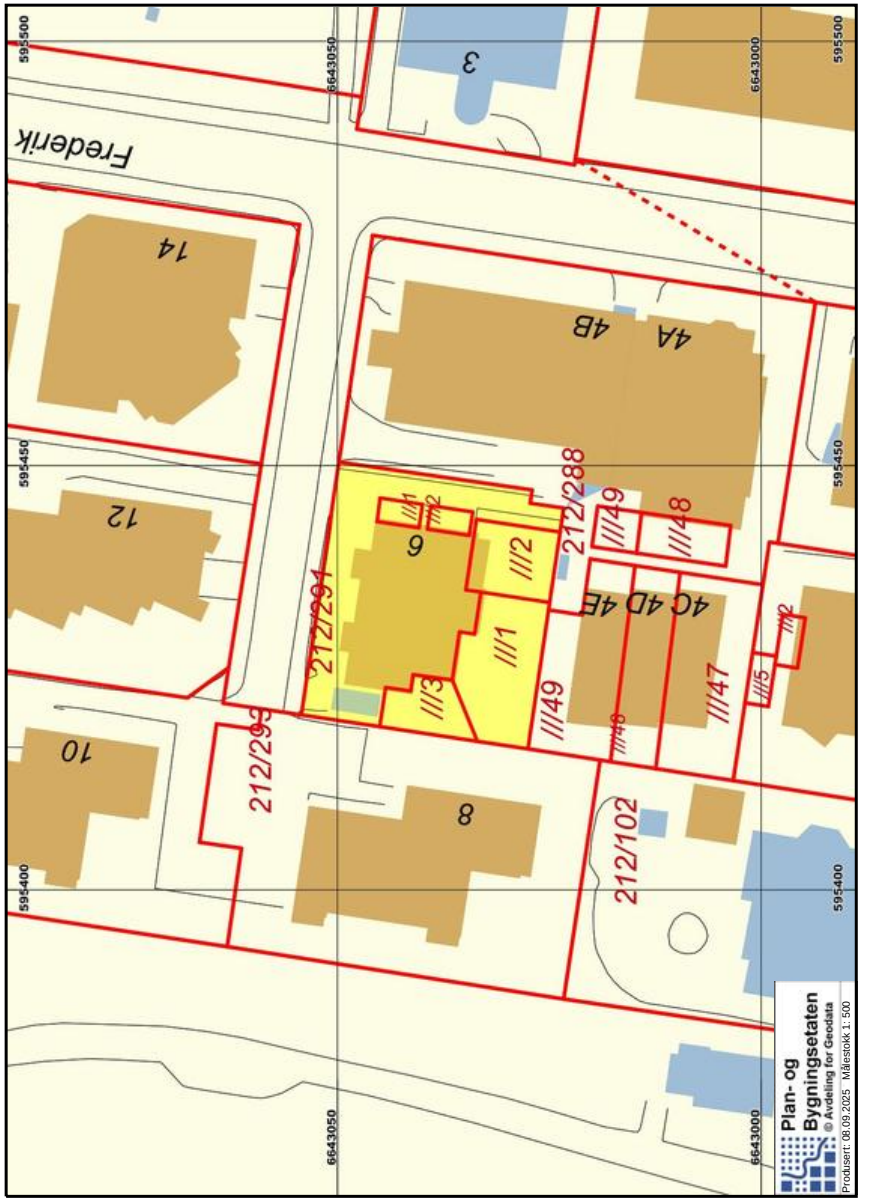
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

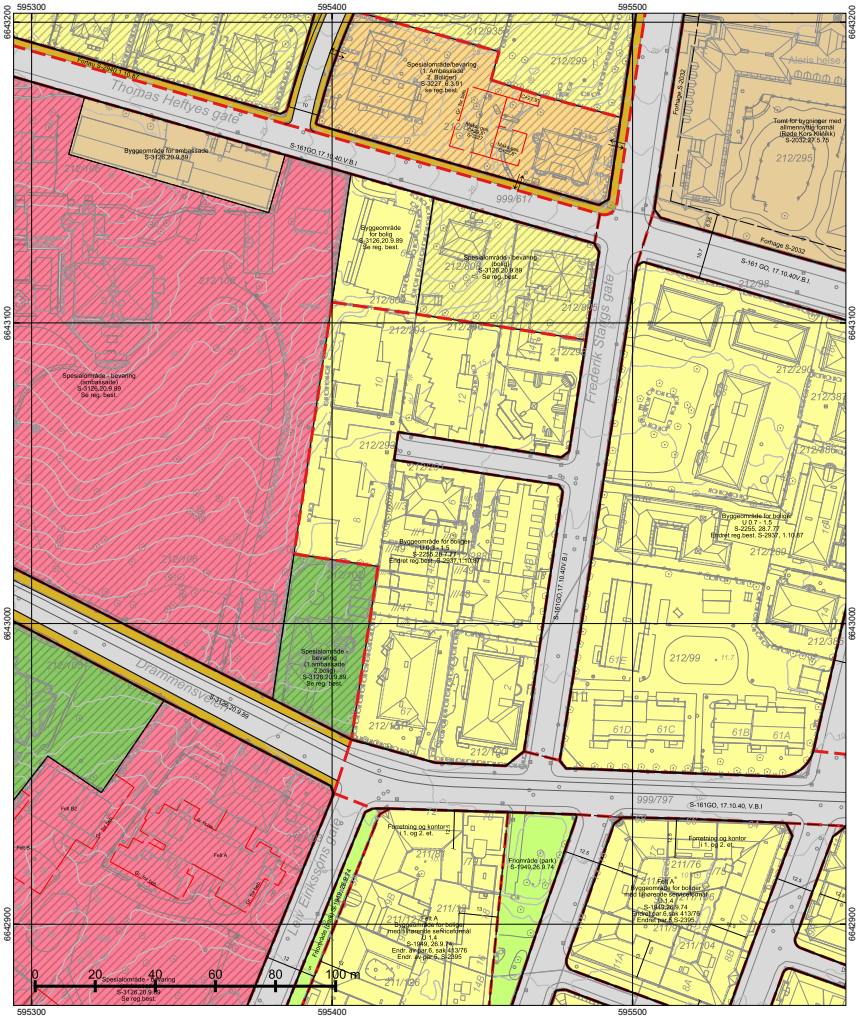
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 169 - Ambassade m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 09.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

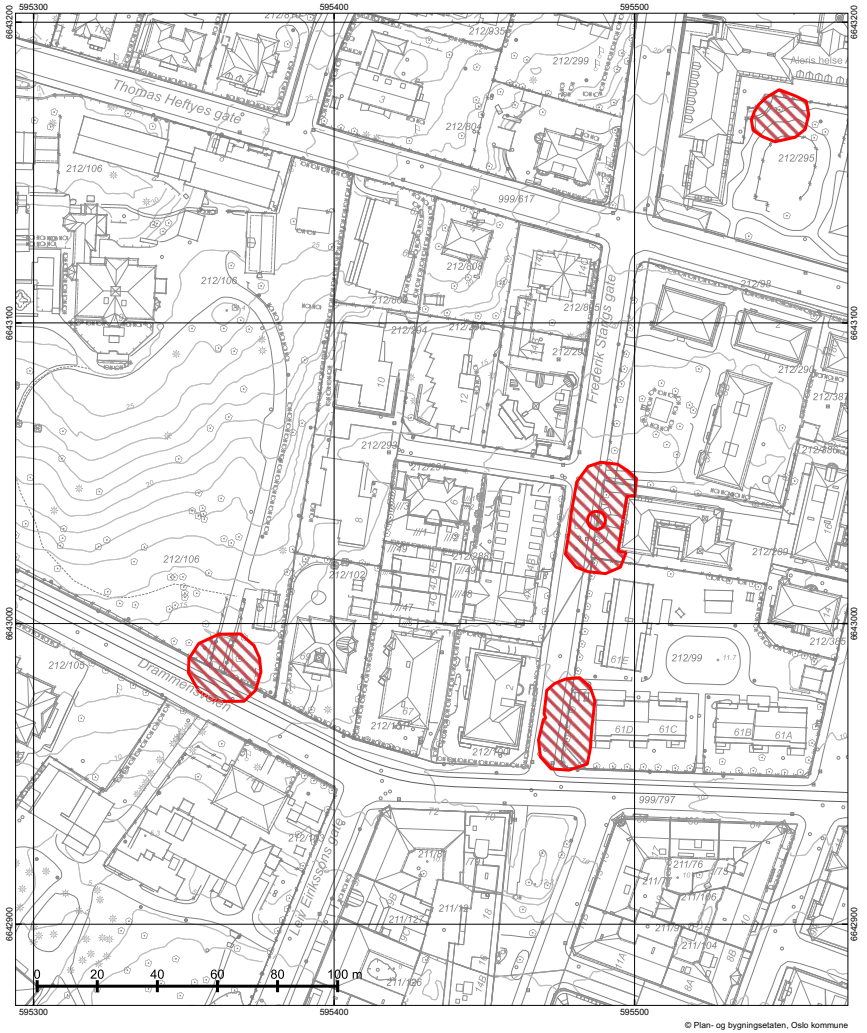
Reguleringskart

– 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: 331444/ 86518735
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: FREDERIK STANGS GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/291

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

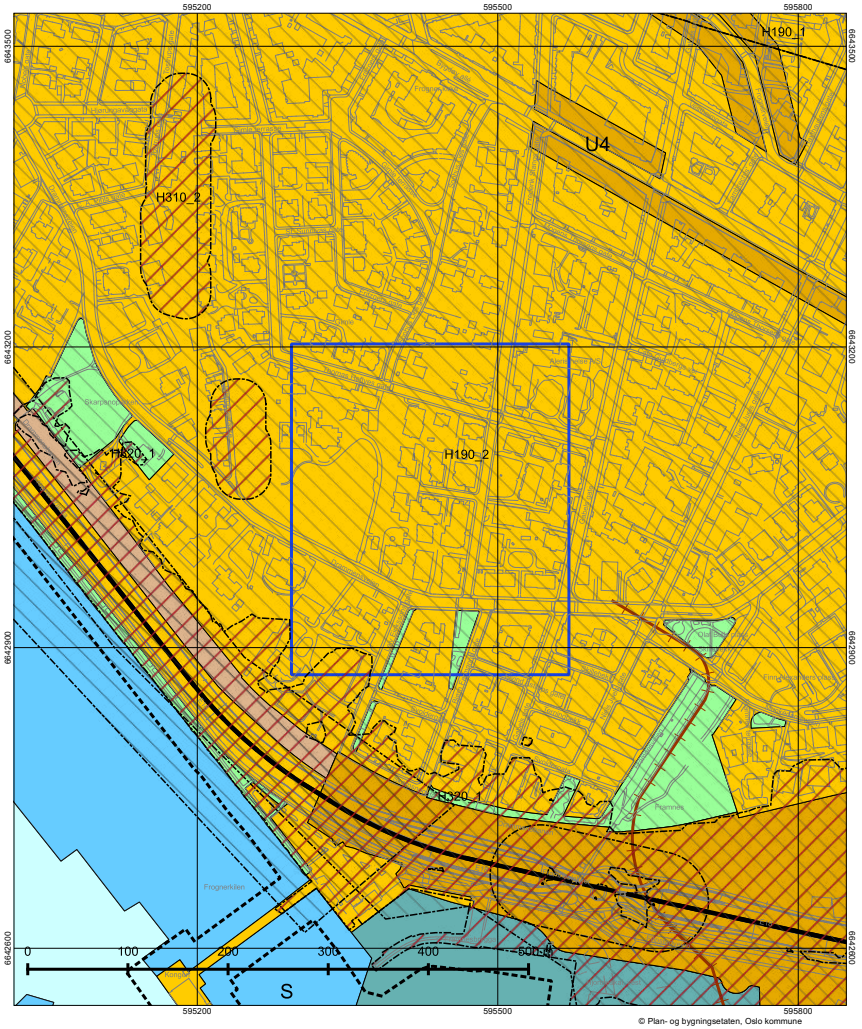
Dato: 09.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 331444/ 86518735
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: FREDERIK STANGS GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/291

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: 09.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331444/86518735
Deres ref.: 41464/ NINOS@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



Frederik Stangs gate 6

Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	17 min 1.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	6 min 2.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	15 min 1.3 km

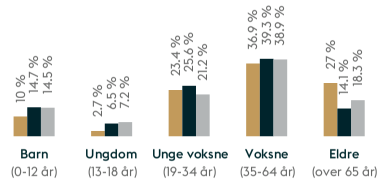
Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	5 min 0.4 km
Frogner kirke Linje 30, 31	7 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.6 km

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	5 min 0.4 km
Portnerboligen naturbarnehage ... 27 barn	7 min 0.5 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn	7 min 0.6 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	11 min
Studio Jobbsprek	16 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0446/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frederik Stangs gate 6 0272 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 291, snr 1 (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