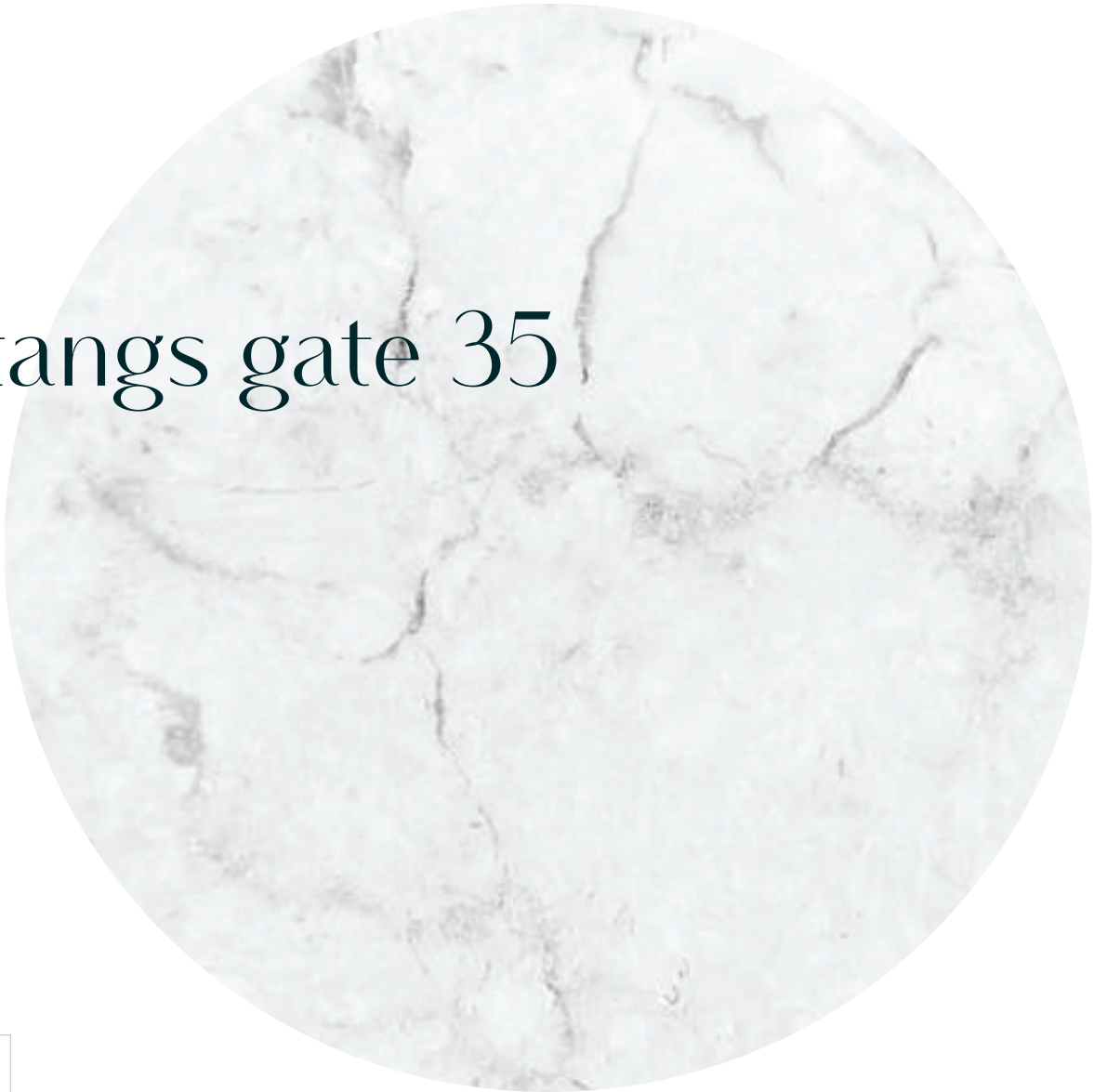


Frederik Stangs gate 35



Velkommen til

Frederik Stangs gate 35



Salgsoppgaven produsert 21. juli 2025

Frogner

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

Prisantydning	5 290 000,-
Omkostninger	20 184,-
Totalpris	5 310 184,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 313,-
BRA-i	39 kvm
Totalt BRA	42 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1940

Telefon	913 99 834
E-post	f.langso@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en lys og innbydende 2-roms i et av Oslos mest ettertraktede områder. Boligen har rikelig med naturlig lys via store vindusflater, solrik vestvendt balkong med utsyn mot grønne omgivelser og sjøgløtt, samt en gjennomtenkt, arealeffektiv planløsning. Her bor du skjermet til med kort vei til alt byen har å by på. Heis + fantastisk felles takterrasse med panoramautsikt og sol fra morgen til kveld.

- Høydepunkter:
- Vestvendt balkong sol ca. kl. 14-19 om sommeren
- Solrik, felles takterrasse med WC og flott utsikt
- God takhøyde(ca 2,61m i stue) gir luftig romfølelse
- Arealeffektiv planløsning
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvann inkl.
- God lagringsplass + kjellerbod
- P.leie v/venteliste
- Fellesvaskeri
- Lave omkostninger, ingen dok.avgift eller forkjøpsrett

Arealer og innhold

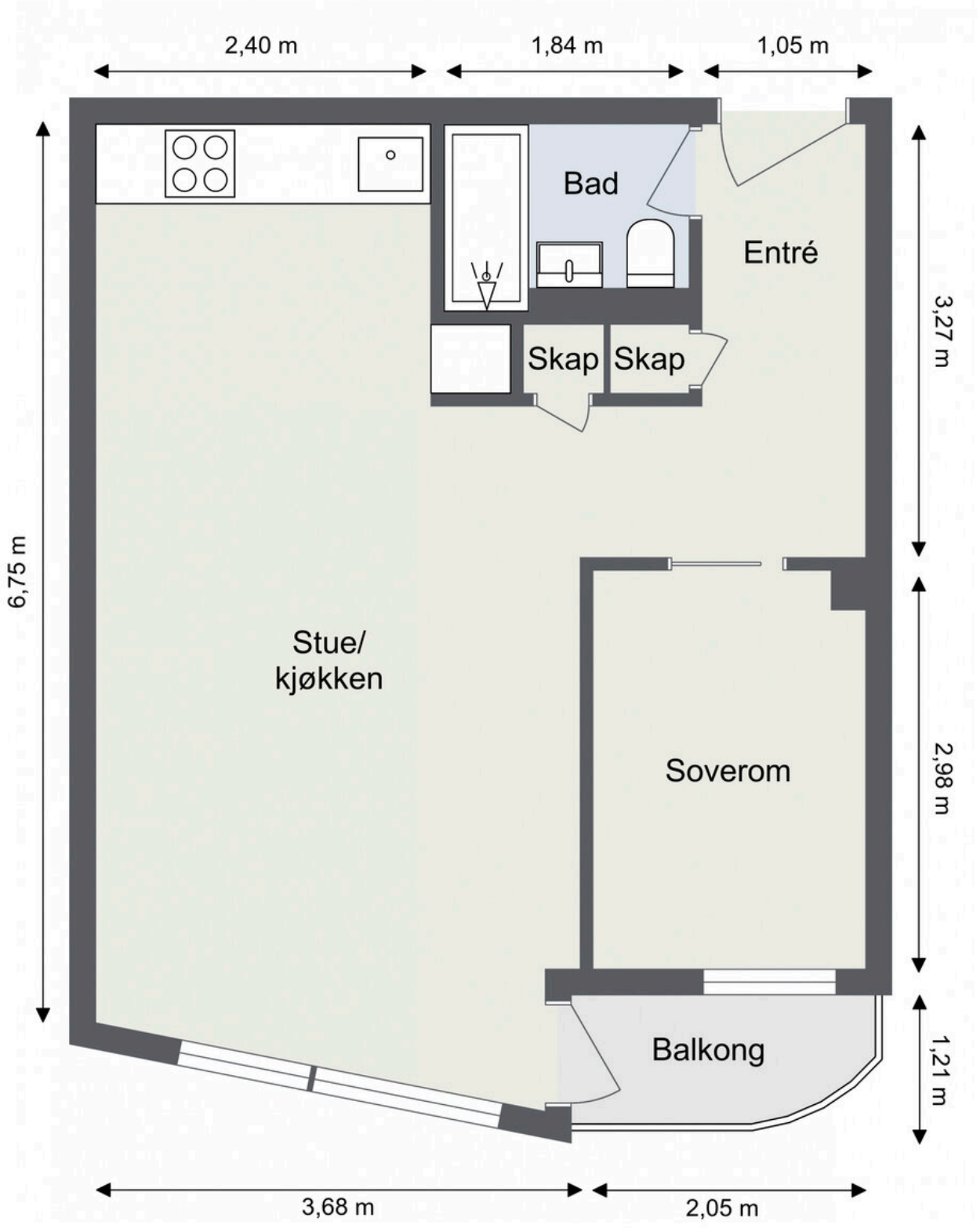
BRA-i:	39 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	42 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

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

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

Tyder


2,40 m
1,84 m
1,05 m
6,75 m
3,27 m
2,98 m
1,21 m
Bad
Entré
Skap
Skap
Stue/
kjøkken
Soverom
Balkong
3,68 m
2,05 m




Sone
30






EDVARD MUNCH


































1






GIMLE




Gimle



Informasjon

Frederik Stangs gate 35

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0337/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Andrea Lindberg

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
10 000,- (Innflytningsgebyr)
10 184,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
20 184,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
29 484,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 310 184,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 319 484,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
4

Antall soverom
1

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

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

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

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

Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

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

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 3 kvm.

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

Standard

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

Velholdt leilighet med normal standard.

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

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1989.
Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. TG: 1.

Innvendige dører:
Glatt skyvedør i glass. Glatt innvendig dør.
Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré og soverom.
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 3 m^2. Dekke i betong og rekkverk i pusset og malt murverk.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. Det er observert noe mindre avflassing på overflatene. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Rekkverk og annen fallsikring:
Rekkverkshøyden er målt til 83 cm.
Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til TG 2.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i kjøkken.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i kjøkken.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og er derfor gitt TG 2.

Utstyr for sanitærinstallasjoner:
Sluk i plast og opplegg for vaskemaskin i skap. TG: 1.

Ventilasjon:
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Friskluftsventil på yttervegg i soverom.
Tilluft via åpning i vinduer i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i stue/kjøkken, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2007.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko,
dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2007.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Glassplater på vegg over benkeskap. Benkebeslag i rustfritt stål med kum. Kullfilterventilator.

Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er observert noe sprekkdannelser i glassplate over benkeskap. Innredning under kum har noe fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med tostavs parkett. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,61 m målt i stue/kjøkken. TG: 1.

Fast inventar:
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i entré og stue/kjøkken.
Garderobeskap med speil- og glatte fronter i soverom. TG: 1.

Bad:
Badet er i følge eier pusset opp i 2007.

Gulv – Bad:
Mikrosement. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

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

Himling – Bad:
Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering: Skjøt i mellom platene i himling er synlig. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Fast inventar, generelt – Bad:
Veggskap med speilfronter over servant.
Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling, og er av den grunn gitt TG 2.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj i badekar og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering: Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Servant. TG: 1.

Elektrisk oppvarming – Bad:
Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle

observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

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

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

Parkering

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

Det er ingen ledig p.t. Det er i følge forretningsfører syv på venteliste. Forretningsfører kan ikke si når neste blir ledig. Da må noen flytte eller si opp sin plass. Pris er p.t. kr. 1 700,- pr md.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Nymalt balkong, soverom, bad og gang. Samt store/delvis flater i resten av boligen inkludert gulvlister.

Sammendrag selgers egenerklæring

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? I forbindelse med salget og fra forrige salg

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

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Toroms aksjeleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller. Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

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

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Kjøleskap medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghengt ape-lampe
- TV
- Knagger i gang

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Fremleie av leilighet eller lokale krever forhåndssamtykke fra styret.

Utleier skal sørge for at leietaker gjøres kjent med eiendommens husordensregler.

I følge vedtekter og husordensregler.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 700 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Løpende kostnader:

Fellesutgifter kr. 3 313,- per mnd.

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

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

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

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

Formuesverdi

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.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fellesavtale med Telia. Kabel-TV er inkludert i felleskostnader.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

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

308 i Oslo. Det er en kombinert eiendom med 87 leiligheter og 2 næringslokaler.

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

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

Selskapet behandles ligningsmessig som et vanlig aksjeselskap, ikke som et boligaksjeselskap. Selskapets formue og gjeld fordeles derfor ikke på aksjonærene. Pr 01.01.2024 er ligningsverdi pr aksje kr. 300.565,96 (skatteoppgjøret 2023). Aksjelagets gjeld betales ned via felleskostnadene til hver enkelt leilighet. Sådan faller ikke andel fellesgjeld på akjseleiligheten men på selve selskapet.

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

Takterrassen er fellesareal for gårdens beboere.

Vaktmester- og renholdstjeneste.

Det er fellesvaskeri i bygget.

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

Det er utført løpende og nødvendig vedlikehold av eiendommen i 2023.

Det er i følge forretningsfører ingen kjente planer om oppgradering p.t.

Forretningsfører

Byggforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Selskapet har lån i DNB:

Annuitetslån.
Restsaldo kr. 8 255 525,- per 31.05.25
Gjenstående løpetid er ca. 15 år.
Forventet innfrielse er februar 2040, ihht gjeldende nedbetalingsplan.
Gjeldende nominell rente 6,35%

Selskapet behandles ligningsmessig som et vanlig aksjeselskap, ikke som et boligaksjeselskap. Selskapets formue og gjeld fordeles derfor ikke på aksjonærene. Pr 01.01.2023 er ligningsverdi pr aksje kr 305-788,56 (skatteoppgjøret 2022).
Aksjelagets gjeld betales ned via felleskostnadene til hver enkelt leilighet. Sådan faller ikke andel fellesgjeld på aksjeleiligheten men på selve selskapet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr 523 546,-. Overskuddet er planlagt overført til egenkapital. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 100 900,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

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

Selskapet har sikkerhet i aksjene for aksjonærenes forpliktelser overfor selskapet.

I følge vedtekter § 9.

Se husordensregler og vedtekter for informasjon rundt vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

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

Aksjeselskapets forsikring

Fremtind forsikring
Polisenr. 14415774

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

Tomtegrenser er ikke kontrollert utover arealbekreftelse. Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger rolig til i et veletablert og populært område på Frogner, omgitt av klassisk byarkitektur, grønne parker og et rikt utvalg av kaféer, restauranter og butikker. Kort gangavstand til Frognerparken, Bygdøy allé og Majorstuen. Enkel tilgang til kollektivtransport med trikk og buss i umiddelbar nærhet

I gangavstand fra boligen ligger alt du trenger av servicetilbud med blant annet, kino, apotek, dagligvareforretninger og offentlig kommunikasjon. I nærområdet finner du også W.B Samson, Kaffebrenneriet, og andre hyggelige caféer og restauranter, interiørforretninger, legevakt, kirke, post og vinmonopol. Gamle Gimle kino ligger vegg i vegg og er en liten og tradisjonsrik kino i Bygdøy allé 39. Fra boligen er det også gangavstand til noen av byens mest populære handlegater med f.eks. Bogstadveien og Karl Johans gate. I tillegg finner du flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med Slottsparken, Frognerparken og Vigelandsparken i umiddelbar nærhet. Frognerbadet og Frogner stadion er en kort tur fra boligen og kan by på gode stunder for den treningsglade. Det ligger videre en rekke treningssenter i nærheten med flerre Sats-forretninger for å nevne noen.

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

Bebyggelse

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

Skoler og barnehager

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

Eiendommen sokner til Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vann og avløp i selskapet (utskiftning av røropplegg gjennom branneller fra kjeller til 6. etg) datert 05.08.2008.

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

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende avvik er registrert:
Opprinnelig var leiligheten en 1-roms med separat kjøkken. I dag er leiligheten en 2-roms, hvor kjøkken er flyttet ut til innerste del av stue, og der kjøkken var er det i dag soverom. Tegning følger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne. Kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning.
Reguleringsbestemmelse:
S-5026: Detaljregulering for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35
Vedtaksdato: 27.02.2019.

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

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

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

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

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Frederik Stangs gate 35. Saken gjelder

åpning i bærevegg - H0509. Søknad til behandling. Saksnummer 202554689.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202554689

Det foreligger pågående byggesak i Frederik Stangs gate 35. Saken gjelder endring av bærevegg. Tillatelse gitt mai 2024. Saksnummer 202456183.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456183

Det foreligger pågående byggesak i Bygdøy allé 45. Saken gjelder etablering av søppelrom i lagerrom og fasadeendringer. Status, mottatt søknad om igangsettingstillatelse. Saksnummer 202308381.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202308381

Det foreligger pågående byggesak i Bygdøy allé 37. Saken gjelder bruksendring fra kontor til bolig i 2. etasje og fasadeendring. Status, søknad inne. Saksnummer 202553289.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553289

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering på Elisenbergløkken.
Saksnr 202114191
Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. I gjeldende kommuneplan 2015 er de 14 kvartalene med 115 eiendommer vist som område med nasjonale kulturminneinteresser, og dette er videreført i forslag til ny kommuneplan. Planforslaget tar sikte på å sikre kulturmiljøet. Eksisterende tillatt bruk videreføres, både for bolig og for forretning og tjenesteytende virksomheter på gateplan. Den tidligere telefonsentralen i Elisenbergveien 37 B foreslås omregulert til bolig og kontor. Forslaget er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten i samarbeid med Byantikvaren.
Det ble i 2021 nedlagt midlertidig forbud mot tiltak (bygge- og deleforbud) i området (saksinnsyn 202108843) med sikte på å utarbeide ny reguleringsplan. Når planforslaget er klart, vil det bli lagt ut til offentlig ettersyn før det bearbeides videre og oversendes byrådet for politisk behandling. Planen ble sendt til offentlig ettersyn 07.11.2024.

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er 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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 320,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt. kr. 8 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave. kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Medium. kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører Byggforvaltning kr. 4 599,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 435,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 244,- 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 8. september 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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 35

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FREDERIK STANGS GATE 35, 0264 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 308 301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	08/07/2025
Utskriftsdato:	09/07/2025
Oppdragsnummer:	97886
Referansenr:	11131



DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms aksjeleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

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

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1940, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Rekkverk og annen fallsikring
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Andrea Lindberg
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Andrea Lindberg, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 308
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1312.1 m²
Hjemmelshaver:	Frederik Stangs Gate 35 AS
Adresse:	Frederik Stangs gate 35, 0264 Oslo

Aksjeleilighet

Selskap:	Frederik Stangs Gate 35 AS
Organisasjonsnr:	931017330
Forretningsfører:	Byggforvaltning AS
Eier:	Andrea Lindberg
Aksjenummer:	587-596

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	07/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1940

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	39	39	0
Sum bolig:	39	39	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
4. etasje	39	0	0	3
Sum bolig:	39	3	0	3
Sum BRA:	42			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

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

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 3 m².

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

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

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Tyder

Ytterdører

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt skyvedør i glass. Glatt innvendig dør.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

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

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 3 m².
Dekke i betong og rekkverk i pusset og malt murverk.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde.
Det er observert noe mindre avflassing på overflatene. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til 83 cm.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til TG 2. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i kjøkken.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i kjøkken.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Sluk i plast og opplegg for vaskemaskin i skap.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Friskluftsventil på yttervegg i soverom.
Tilluft via åpning i vinduer i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i stue/kjøkken, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2007.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra 2007.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Glassplater på vegg over benkeskap. Benkebeslag i rustfritt stål med kum. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er observert noe sprekkdannelser i glassplate over benkeskap. Innredning under kum har noe fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med tostavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,61 m målt i stue/kjøkken

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i entré og stue/kjøkken.
Garderobeskap med speil- og glatte fronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2007.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Mikrosement. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

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

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

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

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Skjøt i mellom platene i himling er synlig. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling, og er av den grunn gitt TG 2. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres.
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

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

Hulltaking – Bad, 4. etasje

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

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lindberg, Andrea Louise	9578-5999-4-3163273	2025-07-21 11:34:38

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
21. jul. 2025

Oppdragsnummer
13-0337/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frederik Stangs gate 35, 0264 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Andrea Lindberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 14415774
Forsikret i: Fremtid Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med salget og fra forrige salg

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0337/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lindberg, Andrea Louise	2025-07-21

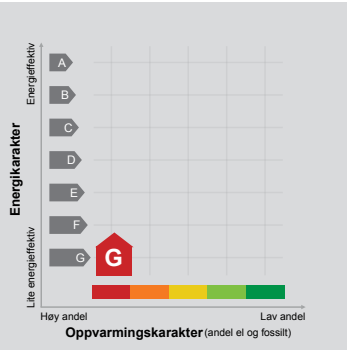
Identifikasjon

bankID Lindberg, Andrea Louise

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 35
Postnummer	0264
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	308
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80498918
Bruksenhetsnummer	H0412
Merkenummer	a088f7bd-b964-4603-a311-46d19799c804
Dato	18.07.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frederik Stangs gate 35
Postnummer: 0264
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0412
Dato: 18.07.2023 11:30:21
Energimerkenummer: a088f7bd-b964-4603-a311-46d19799c804

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 212
Bruksnummer: 308
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80498918

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 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: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Allé 34

0265 Oslo

Mail: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0337/25 Vår ref.: 800.538 Dato: 25. juni 2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Aksjeselskap

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

Aksjeeier

Gnr. / bnr:	212 / 308
Aksje:	587 - 596
Leilighetsnummer	414
Aksjonær:	Andrea Louise Lindberg
Adresse:	Frederik Stangs gate 35, 0264 Oslo

Økonomi

Husleie	Kr. 3.313, - pr mnd, inkl. bl.a. varmtvann, vaktmester, kommunale avgifter, forsikring av bygning, internett/kabel-TV, renter og avdrag lån
Pantsettelse:	Se vedlagte panteutskrift pr 25. juni 2025
Felles lån – vilkår- avdrag	Selskapets annuitetslån utgjør kr. 8.255.525, - pr. 31. mai 2025
Kommentarer til lånet:	Lånet har en gjenstående løpetid på ca 15 år – forventet innfrielse februar 2040, ihht gjeldende nedbetalinsplan. Gjeldende nominell rente 6,35%
Planlagte oppgraderinger:	Ingen kjente pt

Forsikring

Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring AS
Polisenummer:	14415774

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Styreleder

Styrets leder:	Einar F. Hansen
Telefon:	920 26 353
Mail-adresse:	efh@efh.as

Andre relevante opplysninger

Parkering/garasje:	Selskapet har elleve biloppstillingsplasser på gårdsplassen som leies ut etter ansiennitet, fortrinnsvis til aksjonærer som selv bor i gården. Kontakt forretningsfører for avklaring av eventuell venteliste.
Forkjøpsrett/godkjenning:	Vi imøteser søknad om godkjennelse av overdragelse, jfr. vedtektenes § 3 siste ledd, så snart kjøpekontrakt er inngått. Interessenter bes gjort uttrykkelig oppmerksom på bestemmelsen om fremleie i vedtektenes § 10, forespørsel om godkjennelse sendes styret ved forretningsfører.
Andre forhold:	**Vi gjør oppmerksom på at selskapet ligningsmessig behandles som et vanlig aksjeselskap, ikke som et boligaksjeselskap. Selskapets formue og gjeld fordeles derfor ikke på aksjonærene.** Pr 01.01.2024 er ligningsverdi pr aksje kr 300.565,96 (skatteoppgjøret 2023). Det ble på generalforsamlingen i april 2019 vedtatt at selskapet skal innkreve et innflyttingsgebyr ved eierskifter, stort kr 10.000, - ref vedtektenes §9

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.599, - inkl mva – fakturakopi vedlagt, sendt som EHF
Eierskiftegebyr:	Kr. 10.184, - inkl mva – inkl kjøpers notering, sendes ved mottak av eierskiftemelding
Notering:	Kr. 4.435, - inkl mva
Innflyttingsgebyr:	Kr. 10.000, - sendes ved mottak av eierskiftemelding

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

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg
Vedtekter og husordensregler
Årsoppgjør 2024, innkalling til GF avholdt 27. mai 2025
Protokoll fra GF avholdt 27. mai 2025
Panteutskrift pr 25. juni 2025
Faktura for megleropplysninger

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy Alle 111A, 0273 Oslo, Norway
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr. 929981723 MVA

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i
Frederik Stangs gate 35 AS

Deres ref.: Vår ref.: 538.01 Dato: 19. mai 2025

Innkalling til generalforsamling for Frederik Stangs gate 35 AS

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

Tid: **Tirsdag 27. mai 2025, kl 18.00**
Sted: **Hotel Scandic Solli, Parkveien 68 i Oslo**

Saksliste:

1. Registrering av stemmeberettigede
2. Konstituering av møtet
   - valg av møteleder og referent
   - valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
3. Styrets beretning 2024
4. Regnskap 2024
5. Revisors beretning
6. Driftsbudsjett 2025, til orientering
7. Styrehonorar
   Forslag til vedtak – kr 100.000, - til intern fordeling i styret.
8. Valg av revisor, samt godtgjørelse
   Forslag til vedtak – BDO AS gjenvelges som selskapets revisor og honoreres etter regning.
9. **Utbedre takterrassen i sin helhet i løpet av høsten 2025 /våren 2026 med nytt dekke, ny pergola og nytt baderom.**
10. **Utbedre/pusse opp/modernisere alle fellesarealer i ny drakt, helsparkle alle vegger og male opp i nye moderne farger, spesielt i inngangspartiet.**
11. Valg av styre
    Det skal velges et styremedlem for to år og et styremedlem for et år.
    Forslag til vedtak – Charlotte Tuven Eriksen velges som styremedlem for to år og Håkon Werner Vyrje velges som styremedlem for et år.
12. Eventuelt
    - **Notat fra Vita Simon**

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg
Årsoppgjør 2024
Budsjett 2025
Fullmaktsskjema
Styrets kommentarer til sak nr 9 og nr 10
Notat fra Vita Simon

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy Alle 111A, 0273 Oslo, Norway
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr. 929981723 MVA

FREDERIK STANGS GATE 35 AS

Årsoppgjør 2024

Styrets beretning
Regnskap
Revisjonsberetning

Oslo, mai 2025

FREDERIK STANGS GATE 35 AS

Org.nr. 931 017 330

Årsberetning for 2024

1. Organisasjon

Selskapets virksomhet er lokalisert i Oslo hvor det driver eiendommen Frederik Stangs gate 35, gnr 212 bnr 308 på eiet tomt. Det er en kombinert eiendom med 87 leiligheter og 2 næringslokaler.
Siden generalforsamlingen 30. april 2024 har styret bestått av Einar F. Hansen (leder), Jonathan Rønning-Moe (medlem) og Mads-Emil Wikheim Fellkjær (medlem) med Sindre Brandal som varamedlem.
Styremedlemmene Hansen, Rønning-Moe og Wikheim Fellkjær har hhv. 0, 8 og 5 aksjer i selskapet.
Selskapet har ingen ansatte.

2. Regnskapsførsel

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

3. Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmestertjeneste er utført av Sindre Brandal AS og renhold er utført av Rene Trapper AS.

4. Økonomi

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 523.546, -. Styret foreslår at overskuddet føres mot egenkapital.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift, da styret mener at forutsetning er til stede selv om aksjekapitalen formelt er tapt. Det er store merverdier i selskapets faste eiendom i forhold til bokført verdi (eiendommen ble i 2007 taksert til kr 162 millioner).

5. Vedlikehold

Det er utført løpende og nødvendig vedlikehold av eiendommen i 2024.

Utført tidligere år.

2014:

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

2015:

- Branndører
- Ny port til gårdsplassen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknat
https://sign.visma.net/mb/document-check/4c258649-3ce1-44bb-bfe7-ab2327ndbcd6
visma sign
www.vismasign.com

- Kameraovervåkning

2017:

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

2018:

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

2020:

- Oppgradering av fellesområder og inngangsparti

2021:

- Skifte av den elektriske hovedtavlen

2022:

- Oppgradering av fellesområdene i kjelleren

6. Ytre miljø

Styret mener selskapets virksomhet ikke forurenser det ytre miljø.

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

Oslo, 11. februar 2025

Einar F. Hansen (s)	Jonathan Rønning-Moe (s)	Mads-Emil Wikheim Fellkjær (s)
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4c258649-3ce1-44bb-bfe7-ab2327e0bcd6
visma sign
www.vismasign.com

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

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

Mads-Emil Wikheim Fellkjær
0e857ce5-0669-4a28-9e6b-e8345ad30d31 - 2025-02-12 10:26:59 UTC +02:00
BankID - 2158beac-839a-450f-81f5-ec1886927265 - NO

Jonathan Rønning-Moe
224f6175-98c9-4d58-b30b-24637df8bf21 - 2025-02-12 10:33:03 UTC +02:00
BankID - 683b8f37-f1e6-4edc-99fa-40eaacb18d9b - NO

Einar Fensholt Hansen
4e3ec411-8dad-47e2-86b9-0f9f01120799 - 2025-02-12 12:48:47 UTC +02:00
BankID - 972c945e-e283-41dc-be9d-2ece39967dfc - NO

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4c258649-3ce1-44bb-bfe7-ab2327e0bcd6
visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS

Resultatregnskap pr. 31.12.2024

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
Husleie		3 540 707	3 375 168
Leie parkering		192 360	176 312
Innflyttingsgebyr		80 000	100 000
Sum driftsinntekter		**3 813 067**	**3 651 480**
Styrehonorar	1	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	1	12 690	12 690
Avskrivning på bygg		19 873	20 079
Nettleie/strøm	2	281 373	368 417
Kommunale avgifter		611 422	525 723
Eiendomsskatt		8 468	6 866
Renhold		73 799	92 179
Serviceavtaler		16 107	-
Avfallscontainer		12 895	15 862
Drift heis	3	222 187	69 425
Småanskaffelser		45 074	40 139
Reparasjon/vedlikehold	4	153 609	80 014
Reparasjon/vedlikehold vaskeri	5	32 283	31 359
Oppgradering eiendom		-	45 000
Snørydding/vedlikehold uteområde	6	34 240	21 821
Vaktmestertjenester		277 635	271 650
Vaktmester, ekstra arbeider		6 755	5 663
Revisjonshonorar	1	34 878	31 351
Regnskaps- og forretningsførerhonorar	1	175 640	167 640
Andre honorarer	7	6 875	28 475
Kabel-TV / bredbånd - Telia		449 604	428 015
Forsikringspremie		168 708	147 439
Andre kostnader	8	16 434	15 658
Sum driftskostnader		**2 750 548**	**2 515 465**
Driftsresultat		**1 062 519**	**1 136 015**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter bank		13 400	8 165
Rentekostnader		(542 478)	(465 626)
Andre finanskostnader		(9 895)	(9 913)
Resultat av finansposter		(538 973)	(467 373)
PERIODENS RESULTAT		**523 546**	**668 642**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5e5a6d9b-e276-4b0a-a8a3-07770a07c5c9
visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS
Balanse pr. 31.12.2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger		1 967 930	1 987 803
Sum anleggsmidler		**1 967 930**	**1 987 803**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		-	20 891
Forskuddsbetalte kostnader		116 325	112 075
Driftskonto DNB		228 681	415 168
Plasseringskonto DNB		759 826	346 427
Sum omløpsmidler		**1 104 833**	**894 561**
SUM EIENDELER		**3 072 763**	**2 882 364**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Annen egenkapital		(6 076 958)	(6 745 600)
Årets resultat		523 546	668 642
Sum egenkapital		**(5 453 412)**	**(5 976 958)**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån DNB	9	8 397 635	8 720 466
Sum langsiktig gjeld		**8 397 635**	**8 720 466**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 095	84 667
Påløpte, ikke forfalte renter		39 338	39 350
Forskudd felleskost fra eiere		35 107	14 840
Sum kortsiktig gjeld		**128 540**	**138 856**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**3 072 763**	**2 882 364**

Oslo, 11. februar 2025

Jonathan Rønning-Moe (s) Mads-Emil Wikheim Fellkjær (s)

Einar F Hansen (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5e5a6d9b-e276-4b0a-a8a3-07770a07c5c9
visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS
Noter til regnskap pr. 31.12.24

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

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

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

d) Fordringer

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

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk	0

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

Note 1 - Ytelser til ledelse m.v.

Revisjonshonorar	34 878
Honorar til forretnings-/regnskapsførsel	175 640
Styrehonorar m/arbeidsgiveravgift	102 690

Note 2 - Nettleie/strøm

Nettleie/strøm, jan-des 2024	285 184
Strømstøtte, jan-des 2024	(3 812)
Sum	**281 373**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5e5a6d9b-e276-4b0a-a8a3-07770a07c5c9
visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS
Noter til regnskap pr. 31.12.24

Note 3 - Drift heis

Alarmavtale	7 179
Serviceavtale	12 580
Byttet belteovervåker / skiftet belter	120 366
Ny alarm/buffere/fotoceller	59 500
Diverse heisreparasjoner	22 563
Sum	**222 187**

Note 4 - Reparasjon/vedlikehold

Diverse reparasjoner, port bakgård	35 060
Utvendig vedlikehold, balkong	7 928
Rep av bilder, inngangsparti	3 000
Ventilasjonsrens leiligheter	81 563
Tømt og rengjort kum	8 528
Rep av inngangsdør	14 553
Bytte av batterier, brannalarmanlegg	2 978
Sum	**153 609**

Note 5 - Rep og vedlikehold vaskeri

Reparasjoner av vaskemaskin og tørketrommel	32 283
Sum	**32 283**

Note 6 - Snørydding/vedlikehold uteområde

Strøing/brøyting	14 240
Beskjæring av trær	20 000
Sum	**34 240**

Note 7 - Andre honorarer

Honorar BFV, styremøter i 2024	6 875
Sum	**6 875**

Note 8 - Andre kostnader

Porto/kopiering	577
VismaSign	320
Møtekostnader - GF	14 450
Korreksjoner, kundereskontro	-158
Leie av lager (regnskap)	1 245
Sum	**16 434**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5e5a6d9b-e276-4b0a-a8a3-07770a07c5c9
visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS
Noter til regnskap pr. 31.12.24

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor	DNB		
Lånenummer:	1213.94.57046	Opprinnelig lånebeløp	10 197 060
Lånetype	Annuitetslån	Lånesaldo 01.01.	8 720 466
Opptaksår	2020	Avdrag i perioden	322 831
Rentesats	6,35 %	Lånesaldo 31.12.	8 397 635
Beregnet innfridd	2040		
Gjeld som forfaller etter 5 år	6 440 802		

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 397 635
Sum	8 397 635

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde en bokført verdi på kr 1.967.930,-

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5e5a6d9b-e276-4b0a-a8a3-07770a07c5c9

visma sign
www.vismasign.com

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

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

Mads-Emil Wikheim Fellkjær
e0732f8-d7fc-42b3-904e-b5bb97a116c0 - 2025-02-12 10:26:59 UTC +02:00
BankID - 2158beac-889a-450f-81f5-ec1886927265 - NO

Jonathan Rønning-Moe
fdbf117f-79c9-4f9a-b12c-aace850e1c0b - 2025-02-12 10:33:03 UTC +02:00
BankID - 683b8f37-f1e6-4edc-99fa-40eaacb18d9b - NO

Einar Fensholt Hansen
aa6f1dd0-e416-476b-a9ea-707c1ccc28c0 - 2025-02-12 12:48:47 UTC +02:00
BankID - 972c945e-e283-418c-be9d-2ece39967dfc - NO

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5e5a6d9b-e276-4b0a-a8a3-07770a07c5c9

visma sign
www.vismasign.com

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Frederik Stangs Gate 35 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frederik Stangs Gate 35 AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3PS4E-ZJ698-H1FCW-C6DDV-6ILUQ-OJBDJ

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3PS4E-ZJ698-H1FCW-C6DDV-6ILUQ-OJBDJ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle dataer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-26 18:01:46 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3PS4E-ZL69B-H1FCW-C6DDJ-6ILUQ-OJ8OJ

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

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

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

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

FREDERIK STANGS GATE 35 AS

Driftsbudsjett 2025

Inntekter	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024
Husleie	3 544 000	3 540 707	3 544 000
Leie parkering	194 000	192 360	214 000
Innflyttingsgebyr	-	80 000	-
Sum inntekter	**3 738 000**	**3 813 067**	**3 758 000**
Lønnskostnader			
Styrehonorar	100 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	12 690	12 690
Sum lønnskostnad	114 100	102 690	102 690
Driftskostnader			
Avskrivning av bygning	20 000	19 873	20 000
Nettleie/strøm	350 000	281 373	400 000
Kommunale avgifter	690 000	611 422	610 000
Eiendomsskatt	10 000	8 468	10 000
Renhold	80 000	73 799	80 000
Serviceavtaler	10 000	16 107	10 000
Avfallscontainer	20 000	12 895	20 000
Småanskaffelser	50 000	45 074	50 000
Drift heis	50 000	222 187	50 000
Reparasjon og vedlikehold	150 000	153 609	150 000
Reparasjon og vedlikehold vaskeri	30 000	32 283	30 000
Oppgradering eiendom	250 000	-	-
Snørydding, strøing, vedlikehold grøntanlegg	30 000	34 240	25 000
Vaktmestertjeneste	290 000	277 635	290 000
Ekstraarbeider vaktmester	15 000	6 755	15 000
Revisjonshonorar	55 000	34 878	35 000
Regnskaps- og forretningsførsel	185 000	175 640	180 000
Andre honorarer	10 000	6 875	20 000
Kabel-TV	465 000	449 604	450 000
Forsikringspremie	208 000	168 708	170 000
Andre kostnader	20 000	16 434	20 000
Sum driftskostnader	**3 102 100**	**2 750 548**	**2 737 690**
Renter/finansinntekter	-	13 400	-
Rentekostnader	(525 000)	(542 478)	(525 000)
Bankgebyrer/finanskostnader	(10 000)	(9 895)	(10 000)
Sum finans	**(535 000)**	**(538 973)**	**(535 000)**
PERIODENS DRIFTSRESULTAT	**100 900**	**523 546**	**485 310**
Avdrag i perioden	**344 000**	**322 831**	**330 000**

Styrets kommentarer til sak nr 9 og sak nr 10 på agenda til GF for Frederik Stangs gate 35 AS

Styret i selskapet kan ikke se at det er midler i selskapet til å utføre de forslagene som nevnes i sak nr 9 og sak nr 10. Å øke den eksisterende gjelden i selskapet vil være uheldig, da denne er på et relativt høyt nivå.

Når det gjelder takterrassen har man en utfordring med takpapp, denne er antakelig rundt 25 år gammel og levetid for takpapp er anslått til ca 30 år.

Med bakgrunn i dette vil det ikke være forsvarlig og gjøre store investeringer på takterrassen før takpappen er skiftet ut.

Når det gjelder oppgraderinger av fellesarealene ble det i 2020 brukt ca NOK 1 100 000 på oppgradering av fellesarealer. Styret kan ikke se at det nødvendig med ytterligere oppgraderinger på det nåværende tidspunkt.

Styret ber forslagstiller om å eventuelt komme tilbake med disse sakene til neste GF-våren 2026 hvor det må fremlegges kostnadsoverslag og forslag til finansiering.

Med bakgrunn i dette kan styret ikke gi sin tilslutning til disse sakene.

Fra Vita Simon, Saker til Generalforsamlingen i Frederik Stangsgate 35

Vi samlet oss til «Aksjon» på takterrassen 25. april 2025 for å diskutere og få fremmet sakene vi må endre på, felles.

Det er bekymring blant flere av aksjeeierne at standarden i gården har sunket. Gården har kvaliteter som må tas vare på.

20 personer møtte.

Møtet ble ledet av Vita Simon, Jenny Juve gjorde notater.

SAKER:

1. Vaktmestertjenester.

Det kontinuerlige vedlikeholdet har forringet seg år for år.

TILTAK: faste rutiner for vedlikeholdssjekk foran bygget, i bakgård og takterrasse hver uke. Det er ønsket at vaktmester har sin faste dag i gården den dagen søppel blir hentet, da søppel ofte flyter utover etterpå. Dette gjelder også på framsiden.

Hva står det i kontrakt for vaktmester punkt for punkt av oppgaver. Eller finnes det stillingsintrukst?

Vi ber styret om en orientering om dette.

Eller alternativt, innhente tilbud på samme tjeneste fra annen leverandør. (Gårdreform, Vaktmesterkompaniet etc)

2. Etter å ha observert at ukentlig vask ikke blir gjennomført, eller svært dårlig gjennomført, ønsker vi denne tjenesten lagt ut på anbud. Gulvene er nå så skitne langs kantene at vanlig vask ikke tar skitten.

TILTAK: Gulvene må rubbes opp og poleres på nytt. innhente tilbud fra andre renholdsfirmaer der dørmatter er inklusiv i prisen. Mange beboere ønsker matter foran sine dører.

3. Aggregat i nabogården Bygdøy Allé 39. Dette har fremdeles en høy ulyd. Dette berører alle endeleilighetene mot Bygdøy Allé. TILTAK: ta opp igjen saken å få dette avklart før sommeren med bydelsoverlegen. Se egen filmsnutt fra bakgård.

4. Ved ringeklokke/callinganlegg foran inngangsdør finnes ikke oppslagsliste for beboere.

TILTAK: sette opp en ringeklokketavle med navn/leilighetsnummer for de som ønsker navnet sitt synlig. Ikke alle leiligheter har et nr på døren. Dette må settes på, slik at man kan referere til leiligheten

5. Balkongbeslagene på stort sett alle balkongene er svært stygge.

TILTAK: undersøke om de kan pusses opp eller pris på nye.

6. Oppussing av leiligheter. Leiligheter blir pusset opp uten at eier gir beskjed ved å lage oppslag i gården. Vi antar at de da heller ikke gir beskjed til styret. Det oppfattes at de fleste som pusser opp ikke gjør dette innen de tillatte tidene, de gjør heller ikke kontinuerlig rent etter seg i fellesarealene etter hver arbeidsdag. Gang, trapp, heis og inngangsparti.

TILTAK: styret skal presisere gjeldende regler tilsendt på mail til alle eiere en gang i året eller oftere da det er stor gjennomstrømning salg/nye eiere. De skal bli bedt om opplysning om startdato, sluttdato, event. stenging av vann/tidspunkt. Pluss beskjed om at de blir belastet for rengjøring av fellesarealer hvis de ikke rengjør selv.

ELLERS, SPØRSMÅL FRA BEBOERE som ønskes tatt opp på generalforsamlingen. Disse spørsmål MÅ styret ta alvorlig, vennligst svar fortløpende på punktene nedenfor:

-For bedre kommunikasjon mellom leilighetseierne og styret ønskes det kontaktinfo til medlemmene i styret, på mail/facebooksiden, slik at det blir enklere å nå styret.

-Det bør fremgå hvem som eier leiligheter og hvem som leier.

-Det hadde også vært hyggelig å lese referat fra styremøtene, og hva styret jobber med. Lagt ut på fb. Fb er et anerkjent sosialt medium som er greit å bruke til dette formål.

-Det bør også opprettes en meldingssentral om en mangel er varslet, og status i saken.(f. Eks. defekter i vaskerom, heis og lign.)slik at vaktmester ikke blir kontaktet unødvendig.

-Det er fremdeles fuktinnslag fra taket i 6. etasje... ?

-Fellesutgiftene ble satt opp pga høye strømpriser. Blir fellesutgiften satt ned nå da strømprisen er normal?

-Hva er grunnen til at aksjeverdien har steget?

-Heisen og utflytting...tungvint at bare styret har nøkkel til å la heisdøren stå åpen.

-Hvem kontrollerer utført vaskeliste fra inngangsparti opp mot faktura?

-Hvem har ansvar for tømming av søppel og fjerning av lengeværende ting (klær og ting kan bli liggende i ukesvis) i vaskeriet?

-Postkasser bør ha like skilt. Vita (508) vil påta seg å lage laminerte postkasseskilt. De pene gamle skiltene forblir, men hun kan lage skilt til de beboerne som har noe hjemmesnekret. Hver eier må da ta kontakt med henne. Gjerne på fb,

-Terrassen (gulvet) og toalettet på terrassen trenger vedlikehold. Toalettet: Speilet er fjernet, og veggene på fassadeoppgang og på toalett bør males. Er det vaktmesterens oppgave å se til at terrassen og toalett er til enhver tid er rent og i orden? Og at infoplakater oppdateres. Se vedlegg hvordan det er p.d.d. Hvis det ikke er vaktmesterens oppgave, må tiltak settes i gang for at han får det.

-Alle gårdens eiere bør ha nøkkel 3EL1240K3 for å kunne benytte toalettet og oppbevaringsbod

-Alle beboere også leietakere har ansvar for godt miljø i gården.

-Når styret får beskjed fra megler om eierskifte er det en god idé å sende ut et hyggelig standard velkomstbrev hvor det informeres om styrets kontaktinfo, vaktmester, ordensregler og praktisk info om heis og orden på vaskeriet og takterrassen??? Dette kan være et fint forebyggende tiltak og vil gi en samholdsfølelse mellom styret og beboerne.

Frederik Stangs gate 35 AS

Protokoll ordinær generalforsamling

Tid: Tirsdag 27. mai 2025 kl. 18.00

Sted: Hotel Scandic Solli, Parkveien 68 i Oslo

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

Se vedlagte deltakerliste

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

De tilstedeværende representerte 45,30% av aksjene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende styre ble valgt:

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

12. **Eventuelt – notat fra Vita Simon**
Styret tar med seg mange konstruktive innspill inn i styrearbeidet. Styret tar notatet til etterretning.
Det kom forslag om at det skulle opprettes en ressursgruppe, styret tar dette opp på første styremøte.

Oslo, 27. mai 2025

Einar F. Hansen (s) Jenny Juve (s)

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

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

Generalforsamling Frederik Stangs gate 35 AS

Deltakerliste

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

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

visma sign
www.vismasign.com

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

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

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

Jenny Juve
97248111-1b32-461a-928c-5abebb3c131d - 2025-06-06 11:34:55 UTC +03:00
BankID - f75bf7a5-407a-4836-b090-3861b181998e - NO

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

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

visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS

Vedtekter

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

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

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

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

Erverv av aksjer krever selskapets godkjennelse.

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

I generalforsamlingen har hver aksjeportefølje én stemme.

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

§ 8

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

§ 9

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

Selskapet har sikkerhet i aksjene for aksjonærenes forpliktelser overfor selskapet.

§ 10

Fremleie av leilighet eller lokale krever forhånds samtykke fra styret.

§ 11

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

Frederik Stangs gate 35 AS

Husordensregler
Sist revidert 21.02.2016
Sist revidert 04.04.2019

1.

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

2.

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

3.

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

4.

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

5.

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

6.

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

7.

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

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

8.

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

9.

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

10.

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

11.

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

12.

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

13.

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

14.

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

15.

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

Ordensregler vedrørende bruk av takterrassen

16.

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

17.

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

18.

Bruk av grill eller åpen ild er ikke tillatt.

19.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
FREDERIK STANGS GATE 35

Dato: 12.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511869
8513542

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 308

Vi viser til bestilling av 20250511 for FREDERIK STANGS GATE 35.

GNR. 212 BNR. 308

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.07.1939.

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

1318 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

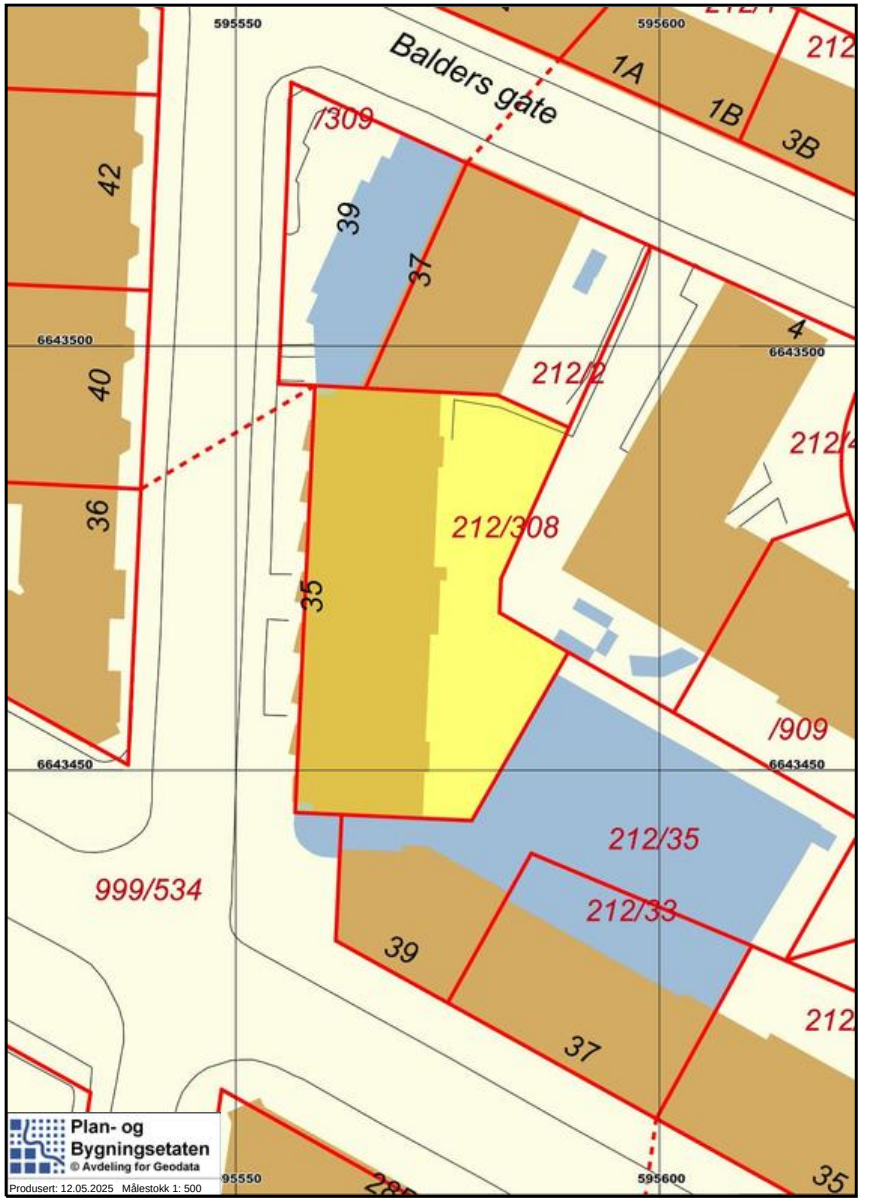
Kristin Tveit
Enhetsleder

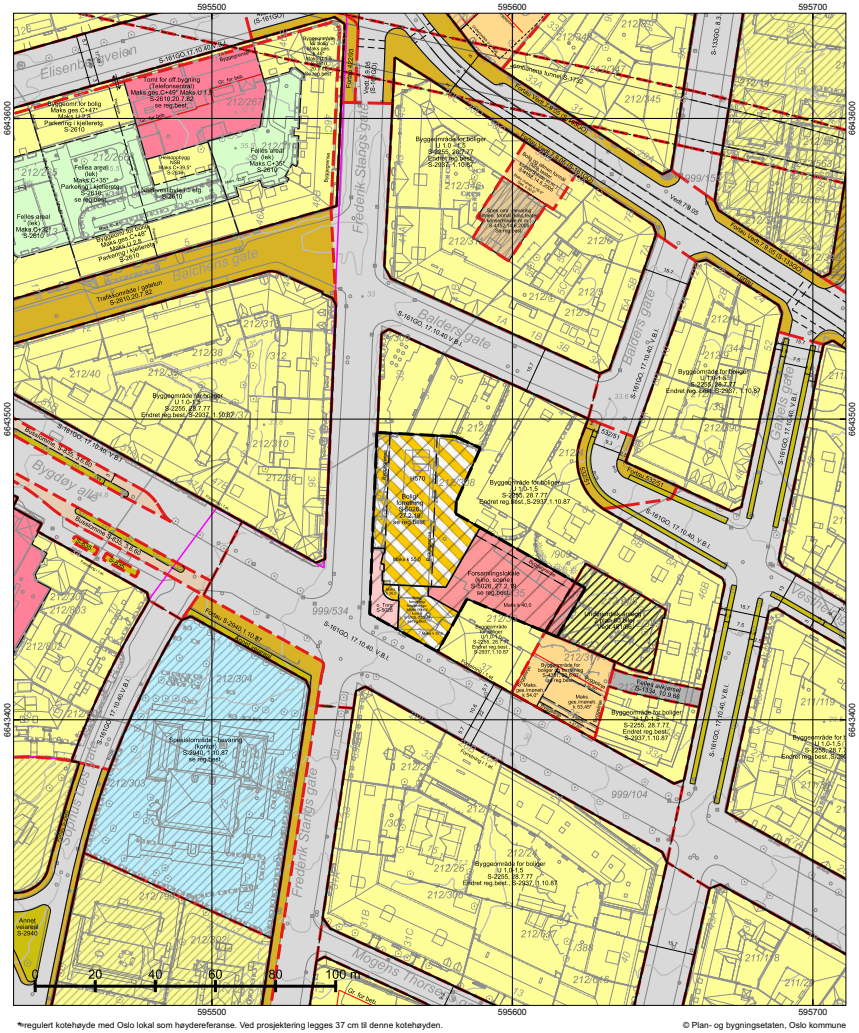
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142788/ 86511869
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: FREDERIK+STANGS+GATE+35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/308

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

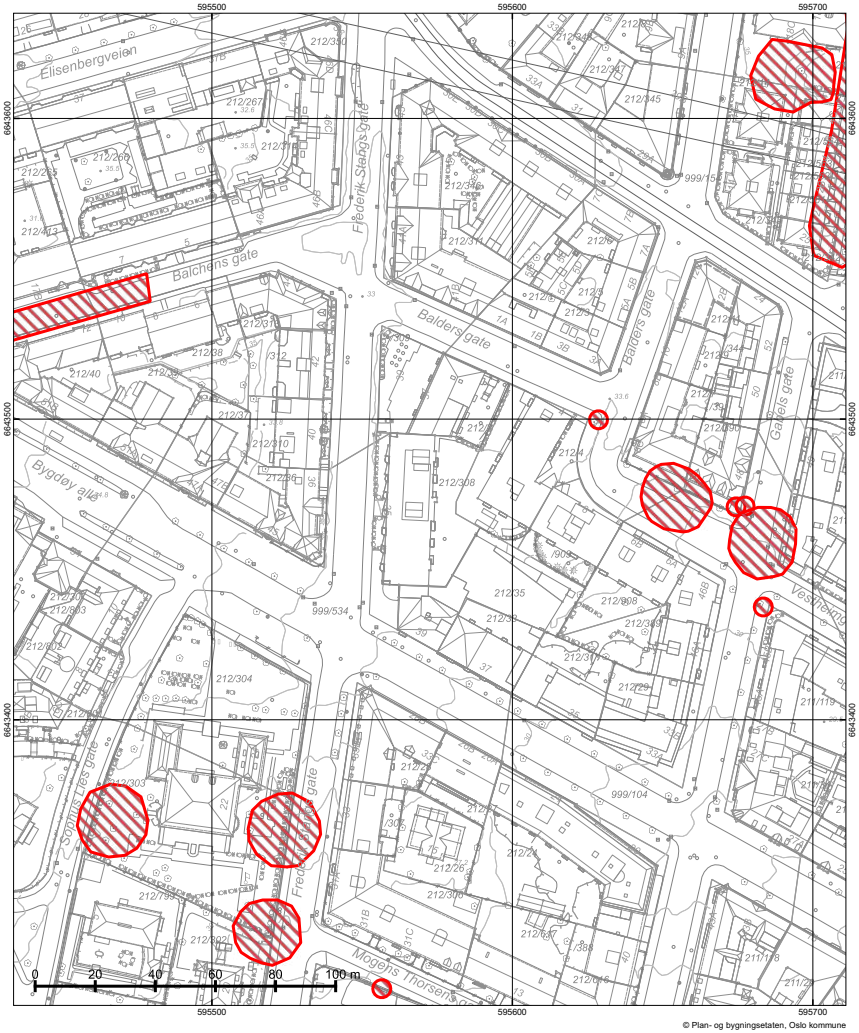
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

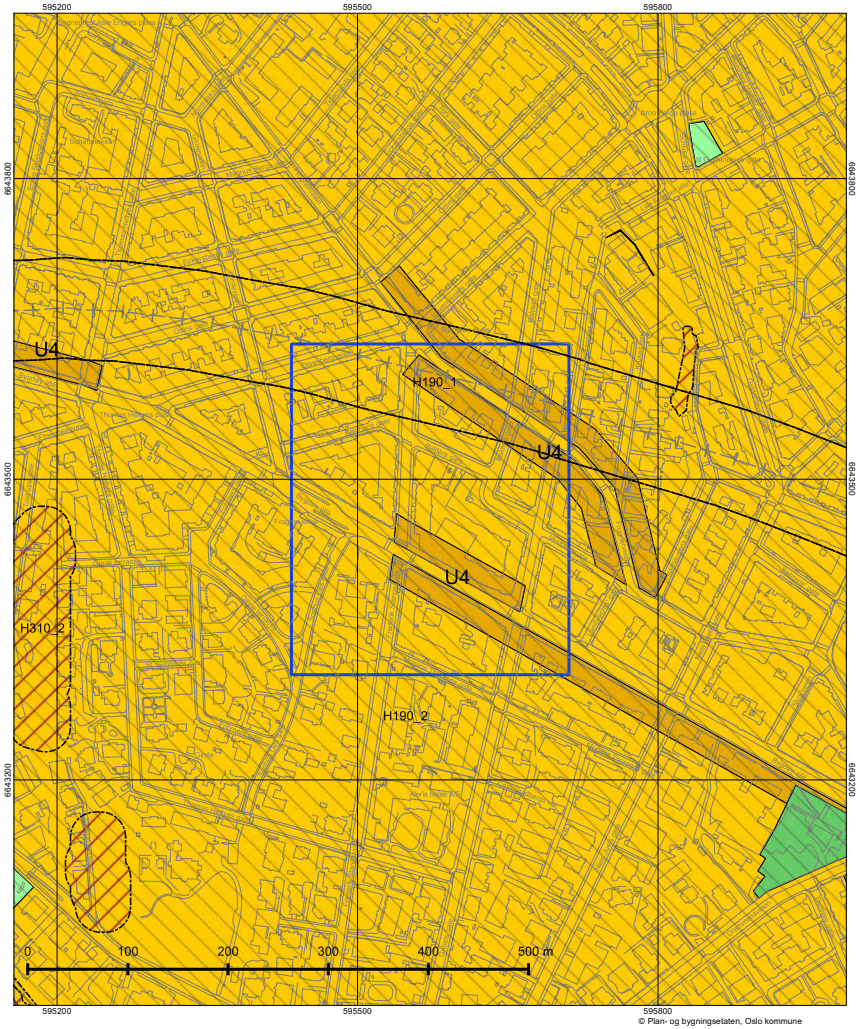
Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142788/ 86511869
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: FREDERIK+STANGS+GATE+35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/308

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142788/86511869
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-5026

Detaljregulering for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35

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

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5026
27.02.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35

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

Kartnummer OBI-201610135, datert 23.03.2018.

Planens hensikt

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

Bestemmelser til arealformål

1 Fellesbestemmelser for planområdet

1.1 Miljøfaglige forhold
1.1.1 Overvann

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

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

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

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

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

2.1.3 Parkering
Parkering reguleres ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570
4.1.1 Bygningene
Eksisterende bygninger tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller på annen måte endret. Bygningenes eksteriør, bygningselementer og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og Byantikvarens kulturminnefaglige anbefaling.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.03.2019

Kjersti Simonnæs, bem.

ANMELDELSE.
9 bl. tegninger.

F.D. 970/38

1

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 38 Fr. Stangs gate.

Innlevert 10. juni 1939. Attestert 18. 10. -47

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 12-6-1939.

Oppmålingssjefen
13. JUN. 1939

Sendes hr. reguleringssjefen.
Grensene for gr.nr. 35 Fr. Stangs gate er nøt med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 14/6-1939

Reg. sjefen jr. vr.
mott. 14. JUN. 1939

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Industri & VVS Teknikk
Haslevangen 45 B
0579 OSLO

Dato: 05082008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200803509-6 Saksbeh: Lise Budde Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FREDERIK STANGS GATE 35	Eiendom:	212/308
Tiltakshaver:	Frederik Stangs gate 35 AS c/o Advokat Nils A. Øgland	Adresse:	Pb 6637 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Industri & VVS Teknikk	Adresse:	Haslevangen 45 B, 0579 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FREDERIK STANGS GATE 35

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Na Stephansen - Enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 28-01-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 199908573 – 18**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Frederik Stangs gate 35

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

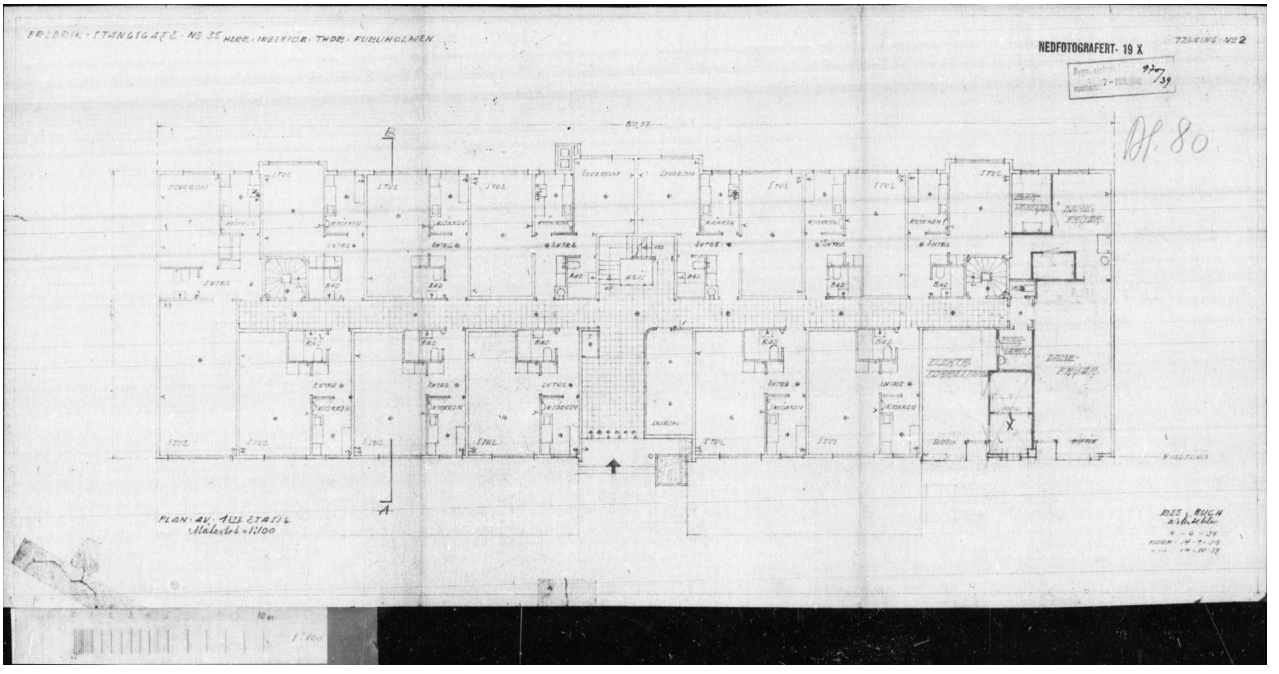
Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

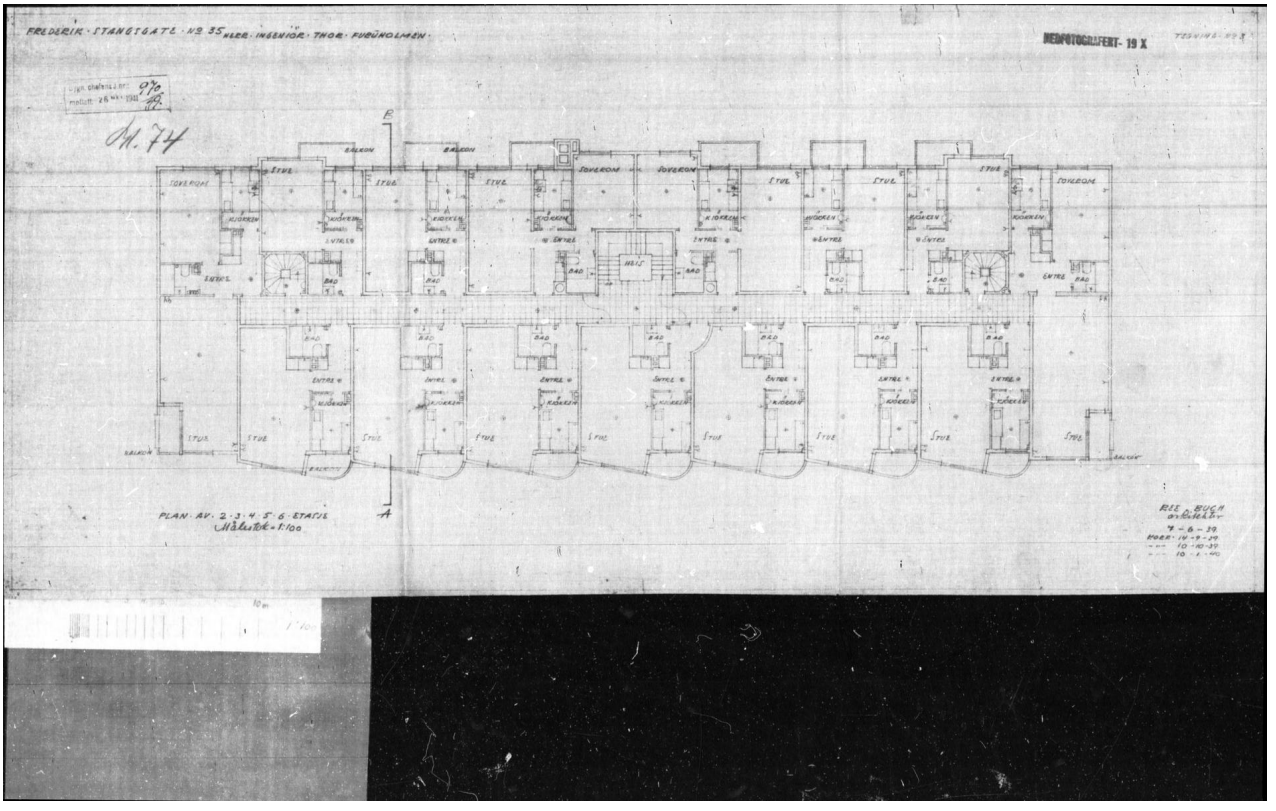
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA


FREDRIK · STANGSGATE · NR 35 HERR: INGEVICB: THOR: FURUHOLMEN
TEGNING NR 2
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Bf. 80
PLAN AV 1. ETASJE
Målestokk 1:100


FREDERIK · STANGGATE · Nº 35 · HLBR. INGENIØR · THOR · FUGLHOLMEN ·
REPROTOGRAFERT - 19 X
M. 74
PLAN · AV · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · ETASJE
Målestokk 1:100
RIS · BUGH
7 - 6 - 39
10 - 12 - 39
10 - 1 - 40

Frederik Stangs gate 35

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	13 min / 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	604 elever, 35 klasser	16 min / 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	22 min / 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	24 min / 1.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	9 min / 2.8 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	12 min / 0.9 km
Wang Toppidrett	18 klasser	14 min / 1 km

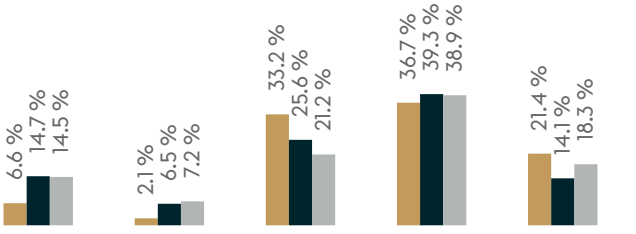
Offentlig transport

Frogner kirke	Linje 30, 31	2 min / 0.1 km
Elisenberg	Linje 12	3 min / 0.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	22 min / 1.6 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min / 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min / 6 km

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år)	35 barn	4 min / 0.3 km
Frogner International Pre-Scho...	48 barn	5 min / 0.4 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	36 barn	7 min / 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Oslo handelsgym	11 min
Trafotaket streetbasketanlegg	11 min
SATS Solli plass	9 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Vik...	18 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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: 13-0337/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frederik Stangs gate 35 0264 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 308 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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