NORDVIK

Frederik Stangs gate 35

1 soverom | 33 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Frederik Stangs gate 35

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Vedlegg
68	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.06.2026

Nøkkelinformasjon



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

Prisantydning	**4 750 000,-**
Omkostninger	**24 963,-**
Totalpris	**4 774 963,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 829,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1940**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Lekker og lys 2-roms med solrik, sydøstvendt balkong i ettertraktet område på Frogner. Boligen er meget lys, har god planløsning og ligger høyt og fritt med utsikt over nærområdet. Boligen ble i 2020 betydelig oppgradert med bl.a.

- Nytt kjøkken
- Slipt gulv og nye fliser i entré
- Plassbygget skap i stue, entré og soverom
- Ny baderobsinnredning
- Nytt opplegg for vask/tørk

Legg merke til:

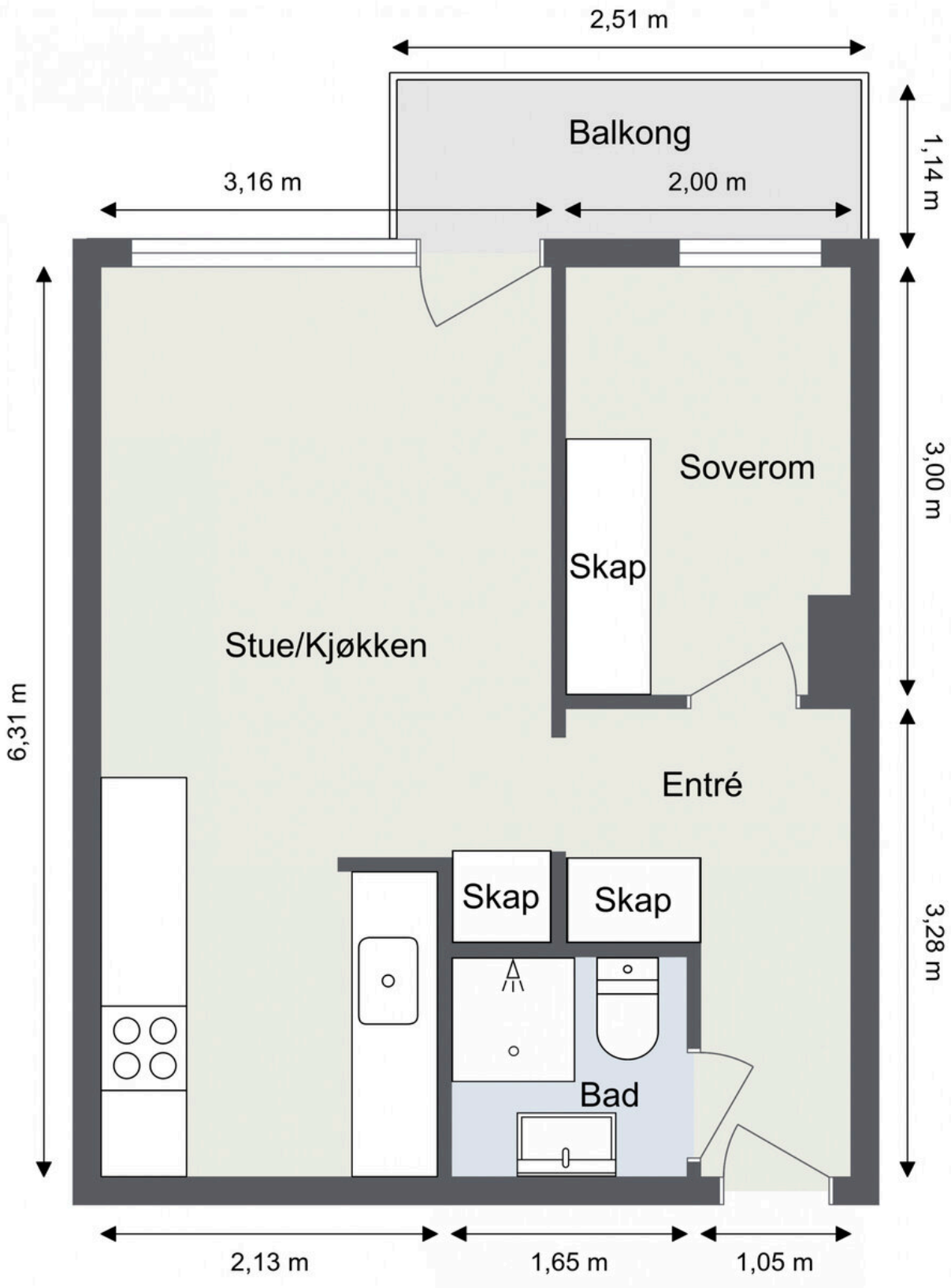
- God standard
- Varmtvann inkl.
- Sydøstvendt balkong
- Solrik, felles takterrasse med WC og flott utsikt
- God takhøyde(stue 2,63m)
- God lagringsplass + kjellerbod
- P.leie etter venteliste
- Fellesvaskeri
- Lave omkostninger, ingen dok.avgift eller forkjøpsrett

Veletablert område på Frogner med umiddelbar nærhet til shopping, parker, kollektivt, m.m.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm

Tyder










































BOSCH
EXCLUSIV
BOSCH
EXCLUSIV

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0040/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Frederik Martinussen
Wenche Annie Martinussen

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
10 000,- (Flyttegebyr)
4 539,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 424,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
24 963,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
34 463,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 774 963,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 784 463,- (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: 33 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 36 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

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

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 3 kvm.

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

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

Standard:
Velholdt leilighet med normal standard.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.
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. TG: 2.

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

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entre, stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 3 m^2. Dekke og rekkverk i betong.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. TG: 1.

Rekkverk og annen fallsikring:
Rekkverkshøyden i balkong er målt til: 82 cm.
Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra dagens forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekraner er lokalisert i bad.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Utstyr for sanitærinstallasjoner:
Opplegg for vaskemaskin i garderobeskap i stue/kjøkken. Det er lagt membranduk og gulvsluk under vaskemaskinen med direkte kobling til avløp fra kjøkken. TG: 1.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og soverom.
Friskluftsventil på yttervegg i soverom.
Friskluft via spalte i vindu.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er ikke ventilator i kjøkkenet, kullfilterventilator bør monteres for bedret luftkvalitet i boligen.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. TG: 2.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat plate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. IKEA kjøkkeninnredning fra 2020.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Flislagte overflater i entre og trestavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering: Et felt i kjøkken er ikke slipt likt som resten av gulvet, gulvet ble slipt før nytt kjøkken ble montert. TG: 1.

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

Himling:
Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,63 m målt i stue/kjøkken. TG: 1.

Fast inventar:
Garderobeskap med profilerte fronter i entre, soverom og stue/kjøkken. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikring, montert i felles gang.
Samsvarserklæring signert og datert 23.09.2020 er fremvist.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei, men kan skje ved bruk av

flere installasjoner og eksterne komponenter samtidig.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering: Det er kun to kurser inn til boligen, el anlegget kan med fordel utvides. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Bad:
Badet er av eldre dato. Nytt dusjkabinett, servant og klosett fra 2020.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i støpejern. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det er observert rustdannelser i sluket, det kan ikke verifiseres at badet har tilstrekkelig membran/tettesjikt. Videreføring av lukket dusjkabinett er nødvendig. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-. TG: 3.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Flere skruehull etter tidligere inventar som ikke er tilstrekkelig tettet. Det kan ikke verifiseres at det er tilstrekkelig membran i våtsoner. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Utbedringskostnad: kr. 75 000-125 000,-. TG: 3.

Overflater på innvendig himling – Bad:
Malt glassfiberstrie.
Tilstandsvurdering: Det er observert og målt fuktighet rundt avløpsrør i himlingen i badet, dette skyldes trolig en lekkasje fra sluk/avløpsrør i leiligheten i etasjen over. Forholdet har resultert i oppsmuldring av betongdekket og glassfiberduk har mistet sin vedheft til taket. Det må påregnes bygningsarbeider i denne leiligheten knyttet til utskiftning av avløpsrør fra ovenliggende leilighet. TG: 2.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusjkabinett, servant og gulvstående klosett. 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. Tilstandsvurdering:
TG:
IU.

Brannskille:
Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

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

Viktig opplysning fra eier:
Dokumentert fukt i baderomshimling og planlagt rørfornyelse i gården.
I forbindelse med tilstandsvurdering før salg ble det målt fukt i taket (himlingen) på badet. Det har ikke vært noen synlige lekkasjer eller bruksmessige problemer i vår eiertid, og leiligheten er fullt ut beboelig. Saken er grundig utredet av fagfolk, og det er allerede lagt en plan for utbedring i regi av gården. Under følger en detaljert redegjørelse for utredningen, ansvarsforhold og veien videre:

1. Utredning og årsak (Skaderapport)
Første funn: Takstmann (Tyder) påpekte fukt i baderomstaket i tilstandsrapporten, og indikerte at dette kunne skyldes eldre avløpsrør eller sluk i etasjeskillet.
Videre undersøkelser: Styret i gården ble umiddelbart kontaktet. De rekvirerte en uavhengig skaderapport fra Ocab AS gjennom gårdens forsikringsselskap, Fremtind.
Konklusjon fra Ocab AS (se vedlagte rapport): Rapporten slår fast at fukten sannsynligvis skyldes en mindre drypplekkasje over lang tid, som følge av tæring på et opprinnelig soilrør (støpejernsrør) fra 1940. Lekkasjen ligger skjult i etasjeskillet og er ikke synlig fra over- eller undersiden av badene. At det er påvist tilsvarende skade

i himlingen i 5. etasje underbygger fagfolkenes konklusjon om at årsaken ligger i selve fellesrøret, og ikke i et utett bad.

2. Ansvarsforhold
Vedlikehold, utbedring og fornyelse av gårdens originale avløpsrør og sluk er gårdens (fellesskapets) ansvar, og faller ikke på den enkelte seksjonseier.

3. Status og planlagt utbedring (Styrets tiltak)
Generalforsamling mai 2026: Siden gården har originale soilrør og sluk fra byggeår, ble det på ordinær generalforsamling i mai 2026 (se vedlagte protokoll) vedtatt at styret skal innhente tilbud på rørfornyelse.
Veien videre: Styret skal legge frem innhentede tilbud og tiltaksplan på en ekstraordinær generalforsamling senest innen utgangen av 2026, hvor det vil bli stemt over gjennomføring.

4. Anbefaling og kostnadsfordeling
Det anbefales at badet pusses opp i forbindelse med den kommende rørfornyelsen(ref.ekstraordinær generalforsamling), da det uansett bør gjøres oppgraderinger av badet. Siden fornyelse av avløp og sluk(fastmontert og er en del av avløpssystemet) er gårdens ansvar, må den endelige kostnadsfordelingen mellom gården og den enkelte eier (for eventuelle følgearbeider/oppgraderinger på selve badet) bli diskutert og vedtatt på den kommende generalforsamlingen.

Vedlegg som følger saken:
Skaderapport fra Ocab AS (Fremtind)
Protokoll fra ordinær generalforsamling (mai 2026)

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 ifølge styreleder ca. syv på venteliste. Pris er p.t. kr. 1 700,- pr md.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2020:
– Ny kjøkkeninnredning.
– Slipt gulv og lagt nye fliser i entre.
– Ny plassbygget skapinnredning i stue/kjøkken, entre og soverom.
– Ny baderomsinnredning og sanitærutstyr.
- Tilrettelagt for vask/tørk i eget skap.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thomas Rørleggerservice Skiftet klosett og sete. Lagt opp vann og avløpssystem til vaskemaskin og oppvaskmaskin.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Euro Elektro AS Befaring, demontert elanlegg og trukket om antennekabel. Koblet stikk til oppvaskmaskin og kjøleskap, stikk over benk komfyrkontakt og skjøtet antennekabel. Montert Led-strips over benker.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Jeg referer til tilstandsrapport fra Tyder som er gjennomført i forbindelse med salg av leiligheten.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det er foreligger tilstandsrapport fra Tyder i forhold til salg av leiligheten 2026. Det er foreligger skaderapport fra Oceb i forhold til fukt i taket på badet 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, ved kjøp av leiligheten i 2018(salgsoppgave)

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Se protokoll fra Generalforsamling fra mai 2026.

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

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

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

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

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 med video.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Dette ifølge vedlagte tilstandsrapport. Se rapport for tilstandsgrader.

Innbo og løsøre
Kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke (Kan kjøpes om ønskelig).
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

I følge vedtekter og husordensregler.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selgers strømforbruk:
Strømforbruk 2025: 1914 kWh
Strømkostnad 2025: 5870 kr (inkl. nettleie)

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 829,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, 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. Ifølge styreleder er det ikke vedtatt justering p.t.

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

Fellesutgifter kr. 2 829 ,- per mnd.

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

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 210 691,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 842 762,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

Aksjeselskapet

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

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

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

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

Fasiliteter:
- Heis.
- Felles takterrasse.
- Det er fellesvaskeri i bygget.
- Parkeringsleie etter venteliste.
- Vaktmester- og renholdstjeneste.
- Takterrassen er fellesareal for gårdens beboere.

Utdrag fra saker på generalforsamlingen mai 2026:
- Utarbeide en vedlikeholdsplan for fasade og rørfornying. Innhente tilbud, opprette budsjetter for gjennomføring og forslag til finansiering. Dette skal legges fram for en ekstraordinær generalforsamling, som skal avholdes senest ved utgangen av 2026.
Bakgrunn rørfornying:
Hovedavløpsledningene har nådd sin forventede levetid. De kan gå i oppløsning. Reparasjon og utskifting kan bli omfattende og kostbart. Derfor bør vi være i forkant. Det har blitt gjort inspeksjon som peker på at tiltak bør iverksettes. Styret pålegges å få foretatt en grundigere undersøkelse og på grunnlag av den eventuelt iverksette

nødvendige tiltak (rørfornying). Dette innenfor en ramme på 7 mill kr. (Iflg tilbud vedlagt i innkalling gf). Det finansieres ved låneopptak og kostnaden dekkes ved økte felleskostnader. (Et estimat viser at det vil utgjøre 400-500 kr / måned / bruksenhet. +ca 10%). Her bør nevnes at felleskostnadene i gården i dag er forholdsvis lave.
Fasade har noen sprekker og det flasser av noe maling. Tilbud innhentes og er behandlet under ett med rørfornying.
- Status bomberom. Det er opprettet dialog med Sivilforsvaret om krav til tilfluktsrom. Saken blir behandlet videre i styret.
- Valg av ny styreleder og styremedlemmer.

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

Årets generalforsamling ble avholdt 6. mai 2026.

Ifølge styreleder er det p.t. ingen store prosjekter. Inngangspartiet skal pusses opp/males i løpet av 2026. I følge forretningsfører er det ingen kjente planer om andre 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. 7 991 012,- per 28.02.26
Gjenstående løpetid er ca. 14 år.
Forventet innfrielse er februar 2040, ihht gjeldende nedbetalingsplan.
Gjeldende nominell rente 5,85%

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Selskapet har sikkerhet i aksjene for aksjonærenes forpliktelser overfor selskapet.

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

I følge vedtekter § 9.

Se husordensregler og vedtekter for informasjon rundt vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men må søkes godkjennelse fra styret.

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

Aksjeselskapets forsikring
Fremtind forsikring
Polisenr. 14415774

Tomt

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

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

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. Leiligheten er omgjort fra 1-roms til 2-roms. Kjøkken er flyttet ut til stue. Der kjøkken opprinnelig var er det i dag soverom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det foreligger pågående byggesak i Bygdøy allé 45. Saken gjelder bruksendring og etablering av boenhet i 1. etasje. Saken er til behandling. Saksnummer 202522222. http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522222

Det foreligger pågående byggesak i Bygdøy allé 45. Saken gjelder mulig ulovlighet i leilighetsbygg. Saken er under behandling. Saksnummer 202506479. http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506479

Det foreligger pågående byggesak i Bygdøy allé 45. Saken gjelder bruksendring og oppdeling av leilighet. Tillatelse gitt mars 2026. Saksnummer 202523499. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523499

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering på Elisenbergløkken. Saksnr 202114191
Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. I gjeldende kommuneplan 2015 er de 14 kvartalene med 115 eiendommer vist som område med nasjonale kulturminneinteresser, og dette er videreført i forslag til ny kommuneplan. Planforslaget tar sikte på å sikre kulturmiljøet. Eksisterende tillatt bruk videreføres, både for bolig og for forretning og tjenesteytende virksomheter på gateplan. Den tidligere telefonsentralen i Elisenbergveien 37 B foreslås omregulert til bolig og kontor. Forslaget er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten i samarbeid med Byantikvaren. Det ble i 2021 nedlagt midlertidig forbud mot tiltak (bygge- og deleforbud) i området (saksinnsyn 202108843) med sikte på å utarbeide ny reguleringsplan. Når planforslaget er klart, vil det bli lagt ut til offentlig ettersyn før det bearbeides videre og oversendes byrådet for politisk behandling. Planen ble sendt til offentlig ettersyn 11.02.2025.

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 500,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte. kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 137 547,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. juni 2026

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

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

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

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

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

Frederik Stangs gate 35

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	11 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	20 min 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	9 min 0.7 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km

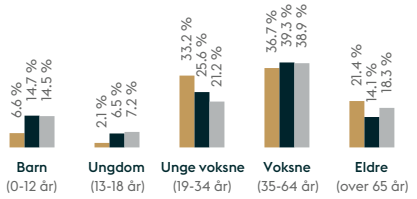
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FREDERIK STANGS GATE 35, 0264 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 308 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	06/03/2026
Utskriftsdato:	11/03/2026
Oppdragsnummer:	99061
Referansenr:	12832

HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@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), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til 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 kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2020:

– Ny kjøkkeninnredning.
– Slipt gulv og lagt nye fliser i entre.
– Ny plassbygget skapinnredning i stue/kjøkken, entre og soverom.
– Ny baderomsinnredning og sanitærutstyr.

Oppgraderinger i selskapet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

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 innvendig himling (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Tilstandsgrad 3:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje) – *utbedring estimert til kr. 75 000 – 125 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 175 000 – 325 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Frederik Martinussen
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Frederik Martinussen , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 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

Leilighet nr:	405
Selskap:	Frederik Stangs Gate 35 As
Organisasjonsnr:	931017330
Forretningsfører:	BFV
Eier:	Wenche Annie & Frederik Martinussen
Aksjenummer:	503-512

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	06/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Forretningsfører	11/03/2026	Fellespolise for selskapet Fremtind forsikring AS - Polisenr: 14415774	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	05/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1940

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	33	0	0	3
Sum bolig:	33	3	0	3
Sum BRA:	36			

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 med video.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

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:

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

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 1988.

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 B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det 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: Entre, stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

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 og rekkverk i betong.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden i balkong er målt til: 82 cm.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra dagens forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv.

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekraner er lokalisert i bad.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin i garderobeskap i stue/kjøkken. Det er lagt membranduk og gulvsluk under vaskemaskinen med direkte kobling til avløp fra kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og soverom. Friskluftsventil på yttervegg i soverom. Friskluft via spalte i vindu. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er ikke ventilator i kjøkkenet, kullfilterventilator bør monteres for bedret luftkvalitet i boligen. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. 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 med glatte fronter. Laminat plate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. IKEA kjøkkeninnredning fra 2020.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Flislagte overflater i entre og trestavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Et felt i kjøkken er ikke slipt likt som resten av gulvet, gulvet ble slipt før nytt kjøkken ble montert. 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. 2,63 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter i entre, soverom og stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikring, montert i felles gang. Samsvarserklæring signert og datert 23.09.2020 er fremvist. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei, men kan skje ved bruk av flere installasjoner og eksterne komponenter samtidig. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	Det er kun to kurser inn til boligen, el anlegget kan med fordel utvides. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

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 av eldre dato. Nytt dusjkabinett, servant og klosett fra 2020.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i støpejern. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det er observert rustdannelser i sluket, det kan ikke verifiseres at badet har tilstrekkelig membran/tettesjikt. Videreføring av lukket dusjkabinett er nødvendig. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-200 000,-

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Flere skruehull etter tidligere inventar som ikke er tilstrekkelig tettet. Det kan ikke verifiseres at det er tilstrekkelig membran i våtsoner. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 75 000-125 000,-

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie.
Tilstandsvurdering:	Det er observert og målt fuktighet rundt avløpsrør i himlingen i badet, dette skyldes trolig en lekkasje fra sluk/avløpsrør i leiligheten i etasjen over. Forholdet har resultert i oppsmuldring av betongdekket og glassfiberduk har mistet sin vedheft til taket. Det må påregnes bygningsarbeider i denne leiligheten knyttet til utskiftning av avløpsrør fra ovenliggende leilighet. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: 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/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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

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.

Rettigheter:

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frederik Martinussen	9578-5999-4-1171022	2026-06-02 09:58:27
Wenche Annie Martinussen	9578-5998-4-1592822	2026-06-02 10:10:45

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
2. juni 2026

Oppdragsnummer
13-0040/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frederik Stangs gate 35, 0264 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Frederik Martinussen, Wenche Annie Martinussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thomas Rørleggerservice Skiftet klosett og sete. Lagt opp vann og avløpssystem til vaskemaskin og oppvaskmaskin.

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Euro Elektro AS Befaring, demontert elanlegg og trukket om antennekabel. Koblet stikk til oppvaskmaskin og kjøleskap, stikk over benk komfyrkontakt og skjøtet antennekabel. Montert Led-strips over benker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Jeg referer til tilstandsrapport fra Tyder som er gjennomført i forbindelse med salg av leiligheten.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er foreligger tilstandsrapport fra Tyder i forhold til salg av leiligheten 2026. Det er foreligger skaderapport fra Oceb i forhold til fukt i taket på badet 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, ved kjøp av leiligheten i 2018(salgsoppgave)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Se protokoll fra Generalforsamling fra mai 2026.

---

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: 13-0040/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wenche Annie Martinussen	**2026-06-02**	**Frederik Martinussen**	**2026-06-02**

Identifikasjon

Wenche Annie Martinussen

Identifikasjon

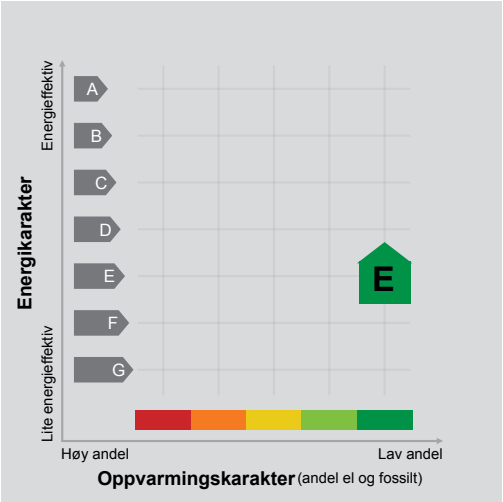
Frederik Martinussen

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester PARKVEIEN 64 SAMEIE
Antall registrerte enheter	25
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80486006
Merkenummer	Energiattest-2025-234049
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	
BRA:	28
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (25)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Parkveien 64	80486006	H0221	55	0	
Parkveien 64	80486006	H0222	54	0	
Parkveien 64	80486006	H0223	53	0	
Parkveien 64	80486006	H0224	52	0	
Parkveien 64	80486006	H0225	51	0	
Parkveien 64	80486006	H0321	89	0	
Parkveien 64	80486006	H0322	88	0	
Parkveien 64	80486006	H0323	87	0	
Parkveien 64	80486006	H0324	86	0	
Parkveien 64	80486006	H0325	85	0	
Parkveien 64	80486006	H0421	123	0	
Parkveien 64	80486006	H0422	122	0	
Parkveien 64	80486006	H0423	121	0	
Parkveien 64	80486006	H0424	120	0	
Parkveien 64	80486006	H0425	119	0	
Parkveien 64	80486006	H0521	157	0	
Parkveien 64	80486006	H0522	156	0	
Parkveien 64	80486006	H0523	155	0	
Parkveien 64	80486006	H0524	154	0	
Parkveien 64	80486006	H0525	153	0	
Parkveien 64	80486006	H0621	191	0	
Parkveien 64	80486006	H0622	190	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Parkveien 64	80486006	H0623	189	0	
Parkveien 64	80486006	H0624	188	0	
Parkveien 64	80486006	H0625	187	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1935

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m²
Oppvarmet BRA	28 m²
Totalt BRA	28 m²
Oppvarmet luftvolum	73 m³
U-verdi for yttervegger	0,70 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	84,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.6.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 078 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	217,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 920 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	217,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 078 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 158 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 920 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 078 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Nordvik Bygdøy Alle
Bygdøy Alle 34

0265 Oslo

Mail: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0040/26 Vår ref.: 800.538 Dato: 11. mars 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Aksjeselskap

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

Aksjeeier

Gnr. / bnr:	212 / 308
Aksje:	503 - 512
Leilighetsnummer	405
Aksjonær:	Wenche Annie og Frederik Martinussen
Adresse:	Fredriksborgveien 40 C, 0286 Oslo

Økonomi

Husleie	Kr. 2.829, - pr mnd, inkl. bl.a. varmtvann, vaktmester, kommunale avgifter, forsikring av bygning, internett/kabel-TV, renter og avdrag lån
Pantsettelse:	Se vedlagte panteutskrift pr 11. mars 2026
Felles lån – vilkår- avdrag **Kommentarer til lånet:**	Selskapets annuitetslån utgjør kr. 7.991.012, - pr. 28. februar 2026 Lånet har en gjenstående løpetid på ca 14 år – forventet innfrielse februar 2040, ihht gjeldende nedbetalinsplan. Gjeldende nominell rente 5,85%
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 01.01.2025 er ligningsverdi pr aksje kr 314.596,90 (skatteoppgjøret 2024). Det ble på generalforsamlingen i april 2019 vedtatt at selskapet skal innkreve et innflyttingsgebyr ved eierskifter, stort kr 10.000, - ref vedtektenes §9 **Selskapets ordinære GF er berammet til onsdag 6. mai 2026**

Eierskiftegebyr

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

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

Med vennlig hilsen

Atle Hjertnes
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 11. mars 2026
Årsregnskap 2025, styregodkjent, ikke revidert og skal endelig godkjennes på GF
Faktura for megleropplysninger

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i
Frederik Stangs gate 35 AS

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

Innkalling til generalforsamling for Frederik Stangs gate 35 AS

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

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

Saksliste:

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

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

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

FREDERIK STANGS GATE 35 AS

Årsoppgjør 2025

Styrets beretning
Regnskap
Revisjonsberetning

Oslo, april 2026

FREDERIK STANGS GATE 35 AS

Org.nr. 931 017 330

Årsberetning for 2025

1. Organisasjon

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

2. Regnskapsførsel

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

3. Vaktmester- og renholdstjeneste

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

4. Økonomi

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

5. Vedlikehold

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

Utført tidligere år.

2014:

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

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

2015:

- Branndører
- Ny port til gårdsplassen
- Kameraovervåkning

2017:

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

2018:

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

2020:

- Oppgradering av fellesområder og inngangsparti

2021:

- Skifte av den elektriske hovedtavlen

2022:

- Oppgradering av fellesområdene i kjelleren

6. Ytre miljø

Styret mener selskapets virksomhet ikke forurenser det ytre miljø.

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

Oslo, 11. februar 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS

Resultatregnskap pr. 31.12.2025

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

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

visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS
Balanse pr. 31.12.2025

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

Oslo, 24. mars 2026

Håkon Werner Vyrje (s)

Svein Lund (s)

Einar F Hansen (s)

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

visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS

Noter til regnskap pr. 31.12.25

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

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

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

d) Fordringer

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

Ansatte, godtgjørelser mv.

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

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

Note 1 - Ytelser til ledelse m.v.

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

Note 2 - Nettleie/strøm

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

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

Frederik Stangs gate 35 AS
Noter til regnskap pr. 31.12.25

Note 3 - Drift heis

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

Note 4 - Småanskaffelser

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

Note 5 - Reparasjon/vedlikehold

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

Note 6 - Rep og vedlikehold vaskeri

Reparasjoner av vaskemaskin og tørketrommel	19 960
Sum	**19 960**

Note 7 - Snørydding/vedlikehold uteområde

Vinterservice	22 157
Levering av hageavfall	17 419
Sum	**39 576**

Note 8 - Andre honorarer

Honorar BFV, styremøter i 2025	19 500
Sum	**19 500**

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

visma sign
www.vismasign.com

Frederik Stangs gate 35 AS
Noter til regnskap pr. 31.12.25

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Tomt

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

Note 11 - Pantegjeld

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

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 051 221
Sum	8 051 221

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

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

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

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

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

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

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

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

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

visma sign
www.vismasign.com

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Frederik Stangs Gate 35 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frederik Stangs Gate 35 AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

FREDERIK STANGS GATE 35 AS

Driftsbudsjett 2026

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

FREDERIK STANGS GATE 35 AS

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

Fra: .....

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

Jeg gir med dette fullmakt til:

☐ Styrets leder Einar F. Hansen

☐ Annen navngitt person: .....

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

Kommentarer:

.....

.....

.....

.....

.....

Frederik Stangs gate 35 – Rehabilitering av fasader

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

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

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

Redegjørelse

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

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

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

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



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

Skitten fasade med rennemerker



Fasade vest
Avslitt/tynn maling



Sprekk



Sprekk



Avslitt maling



Sprekk



Avslitt maling



Avslitt maling



Sprekk

Med vennlig hilsen Christian Young

Atle Hjertner

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

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

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

.....

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

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

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

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

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

1

Tilbud

VVStrygg

Kunde

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

Prosjektnummer 1428

Kontaktperson

Håkon Risnes
+4745733717
hakon@vvstrygg.no

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

VVStrygg

09.04.2026

Rørinspeksjon og anbefalt tiltak

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

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

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

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

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

Omfang og overtakelse

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

Tidsplan

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

Betaling

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

VVStrygg

09.04.2026

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

Totalt (inkl. mva): 6 804 876,71 kr

Pris mva 0 %: 5 443 901,37 kr

Mva 25 % 1 360 975,34 kr

Betalingsvilkår 7 dager

Underskrifter

Håkon Risnes

Svein Lund

VVStryggs oppdrag

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

Kontraktsdokumenter

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

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

Tidsplan

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

Pris

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

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

Reklamasjon/Garanti

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

Informasjon om angrerett

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

VVStrygg

Generelle avtalevilkår

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

1 § Tilbud

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

1 § Arbeidets utførelse

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

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

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

2 § Tider og tidsforlengelse

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

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

3 § Prisen

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

4 § Endrings- og tilleggsarbeider

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

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

5 § Betaling

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

6 § Kundens forpliktelser

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

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

7 § Sluttgjennomgang

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

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

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

8 § Reklamasjon

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

9 § Endringer/tillegg samt meldinger m.m.

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

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

10 § Eiendomsforbehold og risikoansvar

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

11 § Erstatningsansvar

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

12 § VVStryggs forsikring

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

13 § Personopplysninger samt referanse

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

14 § Tvister m.m.

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

Atle Hjertner

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

Bakgrunn:

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

Forslag

Forslag:

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

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

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

Hei, Svein Lund

Vi er glade for å levere ditt tilbud som avtalt.

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

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

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

1

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

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

styringssystem

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

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

Vårt digitale system omfatter:

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

Atle Hjertner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med ønske om en fin ettermiddag!

Med vennlig hilsen

Michael Wennemo
Key Account Manager | Consulting Norge
Avarn Security

Alf Bjerckes vei 1
0582 Oslo
Norge

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

AVARN
Security

Tilbud
Mobilt vakthold
Fredrik Stangs Gate 35 AS



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

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

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

Vi beskytter dine verdier

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

Vi er alltid til stede

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

AVARN

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

Att: Svein Lund

OSLO, 10.02.2026

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

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

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

Kontaktperson i Avarn Security:

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

Forretnings-/driftshemmelighet:

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

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

Med vennlig hilsen

Michael Wennemo

Innledning

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

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

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

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

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

Avarn Security har med dette tilbudet forpliktet oss til:

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



Avarn Security – Din strategiske sikkerhetspartner

Avarn Security er mer enn kun en tradisjonell sikkerhetsleverandør.

Vi tilbyr alle aspekter av både tradisjonelle og innovative sikkerhetsløsninger.

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

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

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

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



Løsningsforslag

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

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

Tjenesten har følgende primærfunksjoner:

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

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

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



Tjenesteinnhold og fokusområder

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



AVARN
Security

Mobilt vakthold fra Avarn Security



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

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

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

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

Tjenesten har følgende primærfunksjoner for Oppdragsgiver:

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

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

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

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

Rapportering

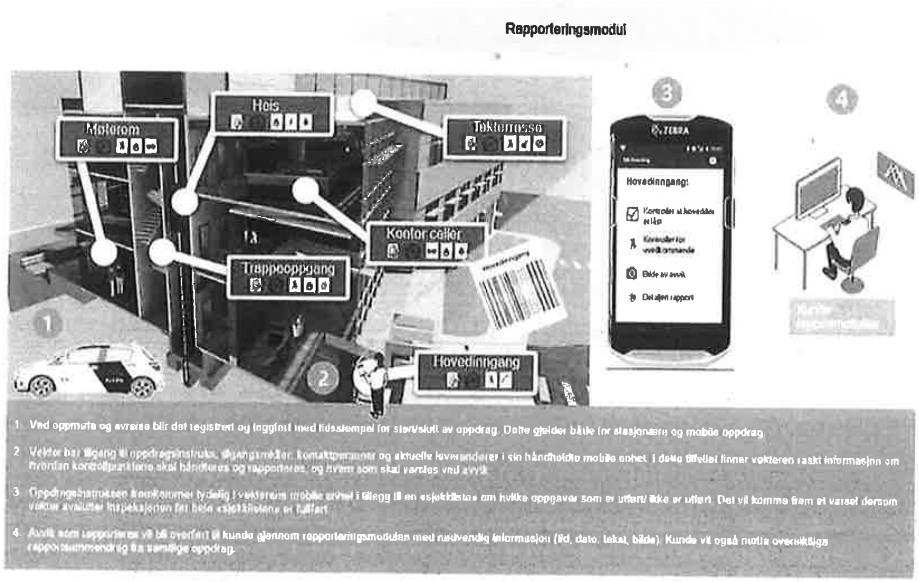
Det vil foretas skriftlig utfyllende rapporter fra vekter der dette er nødvendig for å identifisere loggførte hendelser ytterligere.

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

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

Strekkoderapportering

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



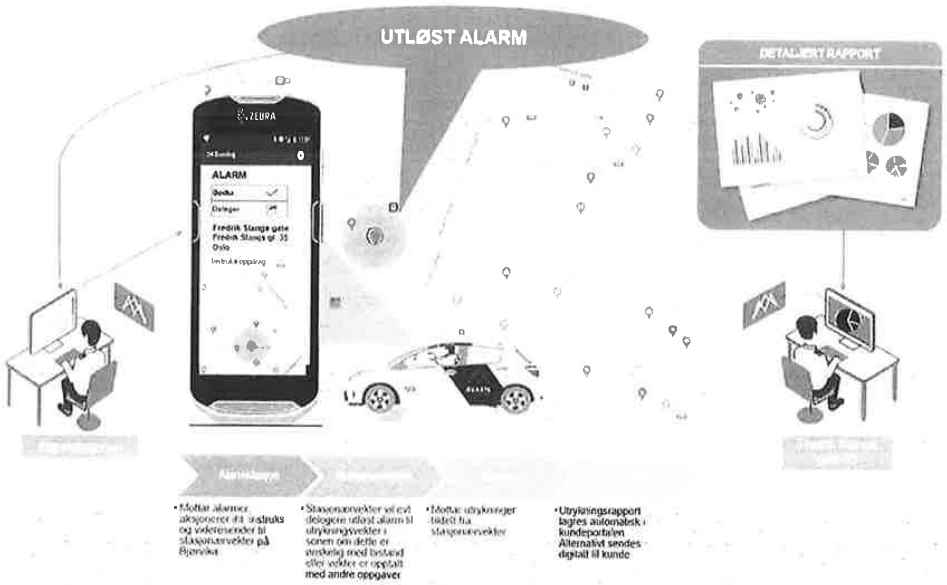
Hvorfor velge Avarn Security som samarbeidspartner:

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

Tilkalling

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

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



AVARN
Security

Pristilbud

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

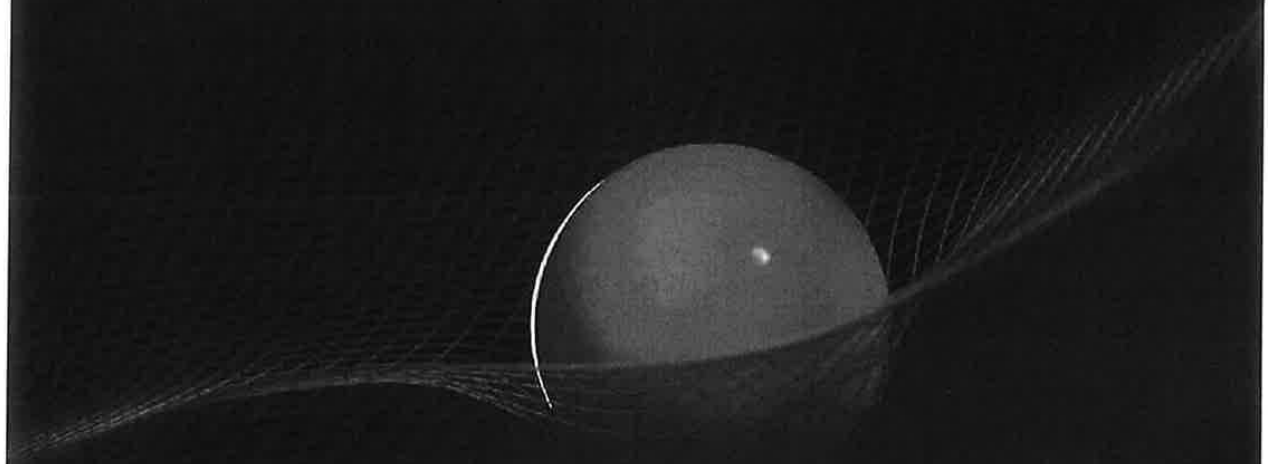
Forbehold og presiseringer

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



Avarn Security har følgende sertifiseringer:

- **ISO 9001** - Kvalitet
- **ISO 14001** - Miljø
- **ISO 27001** - Informasjonssikkerhet
- **EN 50518** - Europeisk standard for alarmstasjoner



Vårt sikkerhetsnett
holder deg trygg!

SIVILFORSVARET

Frederik Stangs gate 35 AS

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

Svar på spørsmål om krav til tilfluktsrom

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

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

Det stilles krav om at dere skal:

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

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

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

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

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

Eventuell avregistrering:

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

Postadresse
Sivilforsvaret
Postboks 2014
3103 Tønsberg

Besøksadresse
Brynsalléen 2, 0667 Oslo

Organisasjonsnummer
974 760 983

Tlf. sentralbord
33 41 25 00

E-post
postmottak@dsb.no

Nettsted
www.sivilforsvaret.no

SIVILFORSVARET

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

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

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

Med hilsen
Sivilforsvaret
Oslo og Akershus sivilforsvarsdistrikt

Leif Magne Lye
sivilforsvarsadjutant

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Vedlegg

1 Plakat Instruks for bruk av tilfluktsrom 2010

SIVILFORSVARET

Instrukser for bruk av tilfluktsrom

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

Sivilforsvarets varslingssignaler

Viktig melding - Lytt på radio

Flyalarm

Faren over

Klargjøring av tilfluktsrom

(De tiltak som er aktuelle)

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

Hva som bør tas med til tilfluktsrommet

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

Ledelse og hjelpepersonell i tilfluktsrommet

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

Lederen skal:

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

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

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

Ordensregler for tilfluktsrom

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

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

c) Røyking er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 2010

Fredsbruk av tilfluktsrom

Tilfluktsrom kan i fred nyttes til andre formål.

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

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

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

Vedlikehold av tilfluktsrom

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

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

Ansvarlig leder i dette tilfluktsrommet er:

(Navn og telefon)

Stedfortreder:

(Navn og telefon)

Atle Hjertner

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

Til generalforsamlingen Frederik Stangs gate 35 AS 6.05.2026

Forslag til nytt styre:

Styreledder Christian Young Ny
Leilighet. 501-502

Styremedlem: Lill-Karine Nielsen Ny
Leilighet 607

Styremedlem Svein Lund. Ikke på valg
(Leietager 317)

Varamedlem: Hanna Sitter Randen Ny
Leilighet 601

Varamedlem: Vita Simon Ny
Leilighet 106-508

FSGT35 AS Alternativt forslag til nytt styre funksjonsåret 2026/2027

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

Styreleder Christian Young Ny

Styremedlem Lill – Karine Nielsen Ny

Styremedlem Håkon Werner Vyrje Fortsetter

Svein Lund fratrer styret grunnet illojalitet mot styret

Frederik Stangs gate 35 AS

Protokoll ordinær generalforsamling

Tid: Onsdag 6. mai 2026 kl. 18.00

Sted: Hotel Scandic Solli, Parkveien 68 i Oslo

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

Se vedlagte deltakerliste

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

De tilstedeværende representerte 47% av aksjene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende styre ble valgt:

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

Oslo, 6. mai 2026

_____ _____

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

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

Generalforsamling Frederik Stangs gate 35 AS

Deltakerliste

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

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

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

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

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

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

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

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

Frederik Stangs gate 35 AS

Protokoll ordinær generalforsamling

Tid: Tirsdag 27. mai 2025 kl. 18.00

Sted: Hotel Scandic Solli, Parkveien 68 i Oslo

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

Se vedlagte deltakerliste

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

De tilstedeværende representerte 45,30% av aksjene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. **Valg av styre**

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

Følgende styre ble valgt:

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

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

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

Oslo, 27. mai 2025

Einar F. Hansen (s)

Jenny Juve (s)

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

Generalforsamling Frederik Stangs gate 35 AS

Deltakerliste

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

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

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

This documents contains 3 pages before this page
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
9724811f-1b32-461a-928c-5abebb3c131d - 2025-06-06 11:34:55 UTC +03:00
BankID - f75bf7a5-407a-4836-b090-3861b181998e - NO

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

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

Frederik Stangs gate 35 AS

Vedtekter

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

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

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

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

Erverv av aksjer krever selskapets godkjennelse.

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

I generalforsamlingen har hver aksjeportefølje én stemme.

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

§ 8

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

§ 9

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

Selskapet har sikkerhet i aksjene for aksjonærenes forpliktelser overfor selskapet.

§ 10

Fremleie av leilighet eller lokale krever forhånds samtykke fra styret.

§ 11

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

Frederik Stangs gate 35 AS

Husordensregler
Sist revidert 21.02.2016
Sist revidert 04.04.2019

1.

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

2.

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

3.

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

4.

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

5.

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

6.

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

7.

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

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

8.

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

9.

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

10.

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

11.

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

12.

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

13.

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

14.

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

15.

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

Ordensregler vedrørende bruk av takterrassen

16.

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

17.

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

18.

Bruk av grill eller åpen ild er ikke tillatt.

19.

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

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Simon Norhall
47313208
OCAB AS

Skadenummer: 1441577400024
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 18.03.2026

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	1441577400024
Forsikringsselskap / Saksbehandler	Fremtind Forsikring AS / Anne Marte Frislid
Kunde / Forsikringstaker	FREDERIK STANGS GATE 35 AS Postboks Skøyen 0155 0212 Oslo
Forsikringstype	Boligbygg borettslag og sameie
Forsikringsform	Bygning topp boligbygg
Egenandel	10000.00
Skadestedets adresse	Frederik Stangs gate 0 0271 Oslo
GNR/BNR	
Kontaktperson	FREDERIK STANGS GATE 35 AS (Kunde) tlf. 90933511 firmapost@byggforvaltning.no Fredrik Martinussen (beboer) tlf. 92207165 har@ikke.no Håkon Werner Burje (Kontaktperson) tlf. 46954111 Hakonwv@me.com
Skadedato	09.03.2026
Besiktigelsesdato	12.03.2026



Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☒Telefon

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Fredrik Martinussen	beboer	92207165	har@ikke.no
Simon Norhall	Hovedinspektør	47313208	simon.norhall@ocab.no

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap		
☐Ja	☐Nei	☐Vet ikke

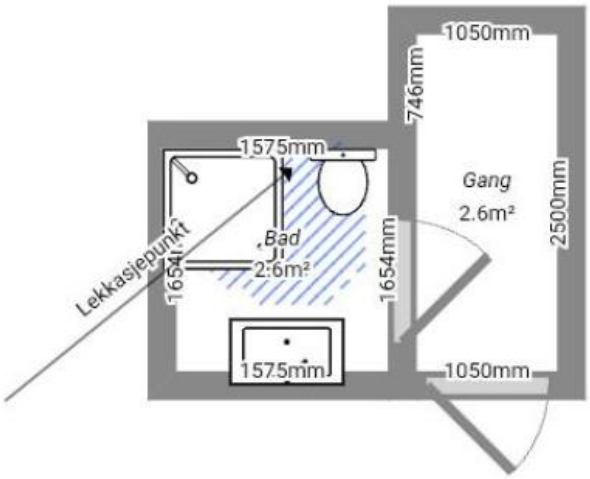
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Leilighet	33	1940	Overflate oppusset, utenom bad.

Øvrig informasjon om objektet

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Planskisse

4 etg



Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom								
Rom	**L (mm)**	**B (mm)**	**H (mm)**	**m²**	**Gulv**	**Vegg**	**Tak**	**Øvrig informasjon**

Årsak til skade

Type skade

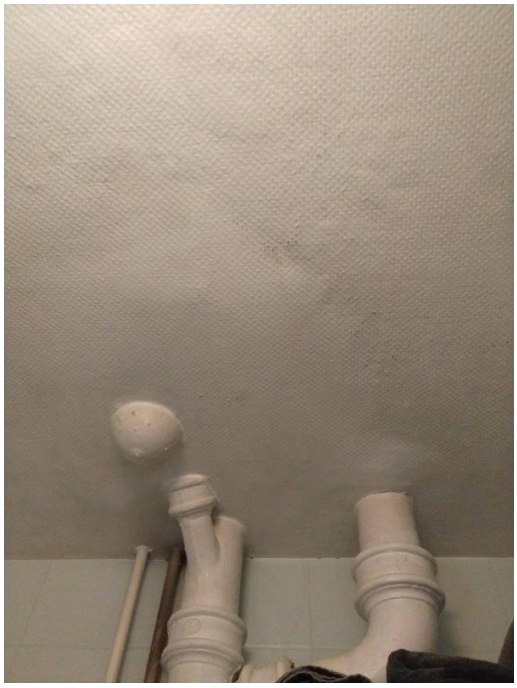
☒Vannlekkasje ☐Brann ☐Innbrudd ☐Ytre påvirkning
☐Glass ☐Natur ☐Øvrige:

Installasjon	**Kilde**	**Årsak**
C. Avløp innvendig åpent	A. Metallrør	E. Slitasje og elde (normalt > 30 år)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Fuktsøk og visuell inspeksjon indikerer fukt i himling på bad. Det er åpne soilrør fra 1940, som virker å være årsaken til lekkasjen. Det er ingen synlig vann. Tapet i himling har sluppet.
Det er et bad i etasjen over, dette er ikke kontrollert.
Takstmann ved salg av leilighet tror skaden stammer fra disse rørene.
Oppdatert 17/3:
Badet i leiligheten over virker å være identisk med leilighet i 4 etg. Det er samme skade i himling i 5 etg, som i 4 etg. Fuktsøk i himling 4 etg samsvarer med fuktsøk på gulv i 5 etg. Det er ikke synlig membran i sluk på bad i 5 etg. Det kan være bunntekking, men den er ikke mulig å gjøre en vurdering av. Ingen synlig lekkasje. Mange gjennomføringer på badet i 5 etg som ikke er iht til dagens standarder. Det er dog dusjkabinett med rør rett i sluk, så det er nok ingen problem. Det kan være en liten drypplekkasje som følge av tæring på soilrør fra 1940, i etasjeskille som ikke synes hverken fra over eller undersiden.

OBS: Ved evt demontering av soilrør bør man undersøke om rørene inneholder asbest, det gjør de sannsynligvis.



Tapet har sluppet. Koppen i himling er trolig bunn av sluk til leiligheten over.

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐*Ja*☒*Nei*
Utviklet over tid

Tidligere eller utviklet skade:☒*Ja*☐*Nei*
Utviklet over tid som følge av slitasje og elde.

Mulig regress?

Nei
Det er så vidt meg bekjent ikke utført noen arbeider i tilknytning til skaden på lang tid.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Finne nøyaktig årsak, og utbedre denne.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Tapet har sluppet i himling bad.

Reparasjonsbehov

Rørarbeid, innvendig

Finne og utbedre skadeårsak

Tørking

Tørk

Maling

Ny tapet, grunne og male.

Spesielle betingelser:Estimert.
Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: ☒Ja ☐Nei
Ja

Igangsatt arbeid

Intet.

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Her er det beboelig, men eier skal selge leiligheten,og ønsker at dette fikses fort.

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

Usikkert.

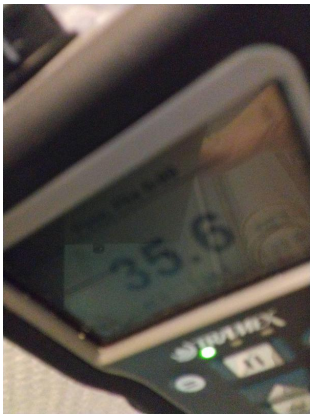
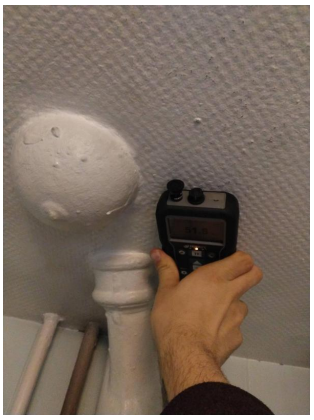
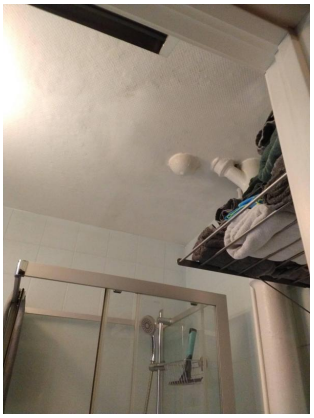
Annen info: Usikkert.

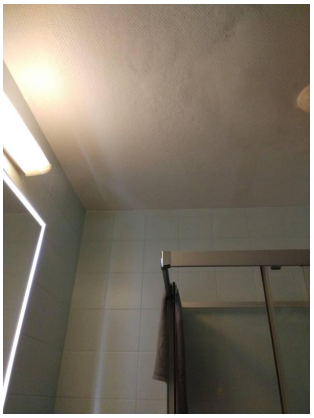
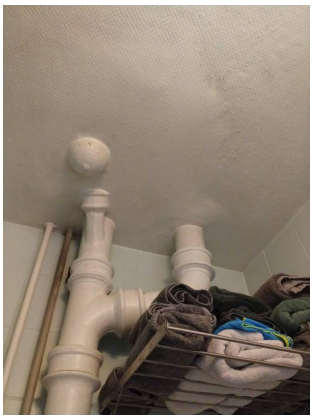
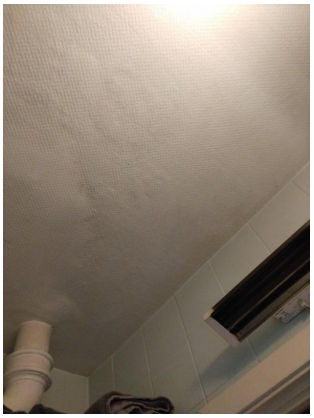
Oppsummering

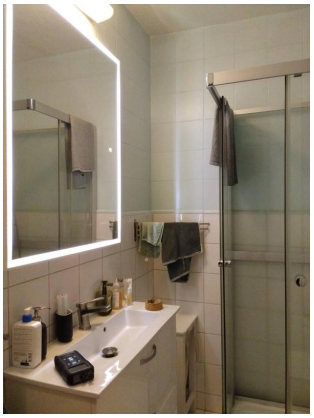
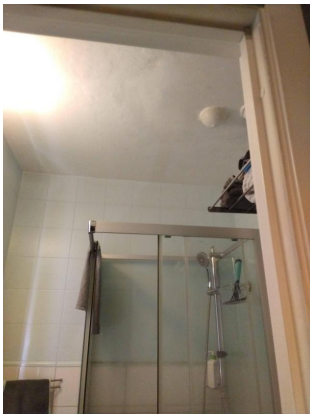
Fukt I himling på bad. Det er et bad over, og gamle soilrør fra 1940, så nøyaktig hva som er årsaken er vanskelig å fastslå uten lekkasjesøk.

17/3:
Her kan det være mange årsaker til lekkasjen. Det er både rør og bad som har passert forventet levetid, men vanskelig å si om det er rørene eller utett våtrom når det ikke er en synlig lekkasje. Dette er nok en lekkasje som har pågått over lang tid.
Det er samme skade i himlingen i 5 etg, som gjør at jeg tipper mer mot at det er røret, fremfor utett bad.

Bilder av stedet

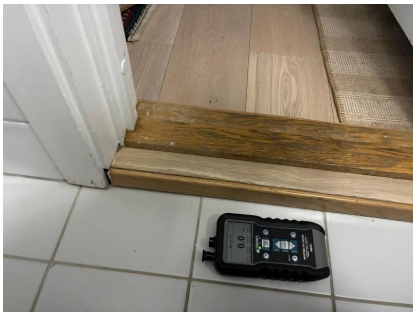
	4 etg
	4 etg
	4 etg

	4 etg
	4 etg
	4 etg

	4 etg
	4 etg
	4 etg

	Himling 5 etg
	Sluk 5 etg
	Det blir fuktigere jo nærmere sluket man kommer. Det skal ikke være noe problem om det er bunntekking som er i orden. 5 etg

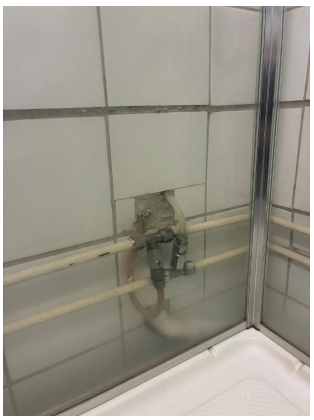
	Sluk 5 etg

	5 etg. Ingen tegn til fukt foran dør.

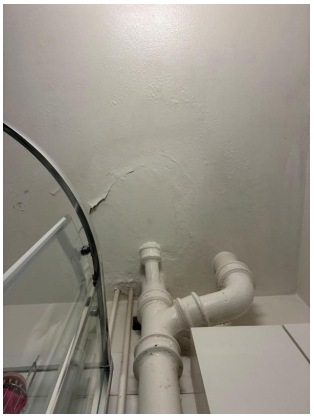
	5 etg: Rørene begynner å bli medtatt, men naturlig ift alder på rør.

	5 etg: Det er fuget rundt gjennomføring til toalett.

	5 etg gjennomføring i vegg

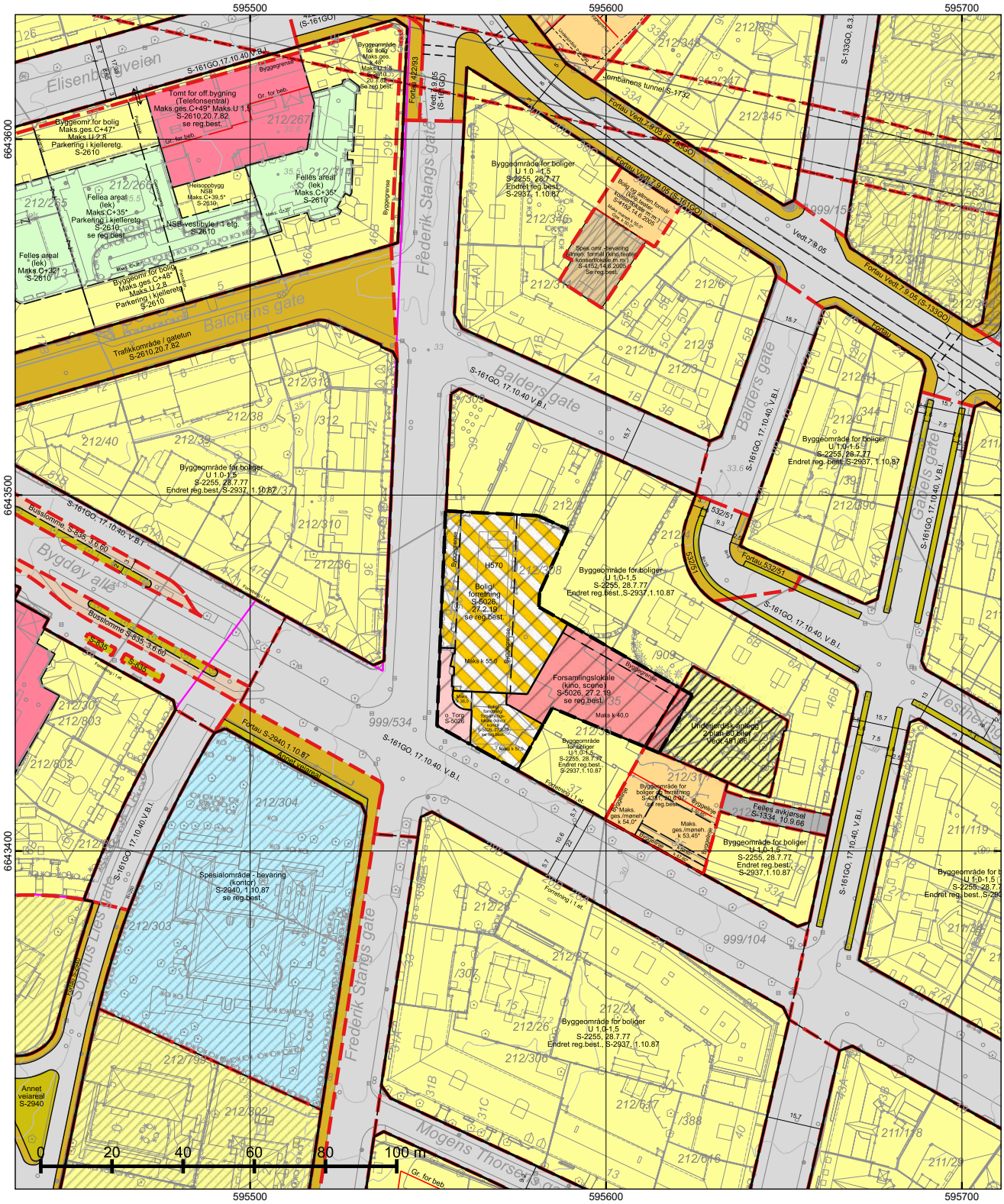
	5 etg Gjennomføring i vegg

	5 etg gjennomføring, avløp inn i vegg

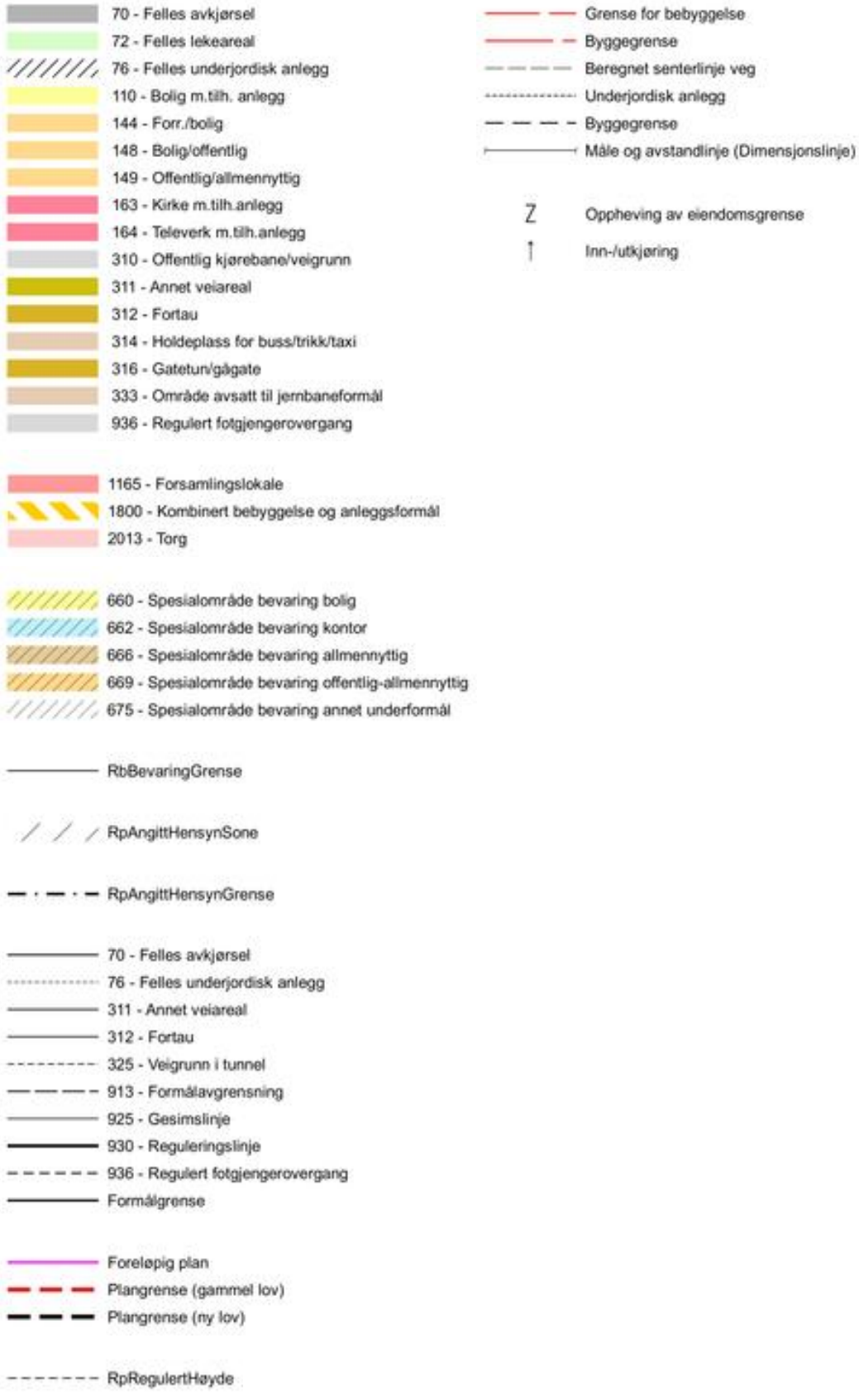
	5 etg Himling

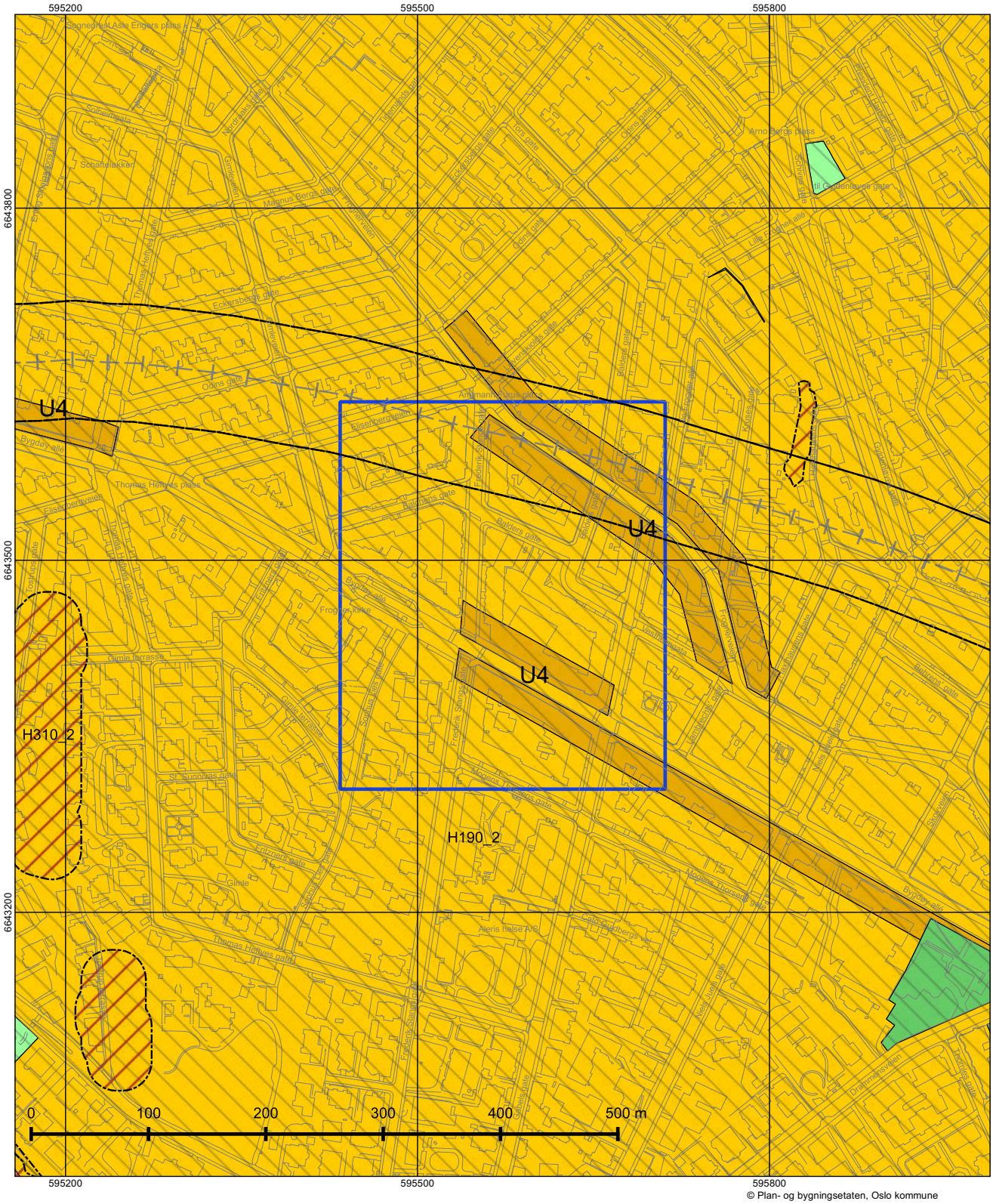
Besiktigelsen ble gjennomført av:

Simon Norhall
47313208
simon.norhall@ocab.no
OCAB AS


595500
595600
595700
6643600
6643500
6643400
Elisenbergveien
Balchens gate
Balders gate
Frederik Stangs gate
Gabels gate
Bygdøy allé
Mogens Thorsens gate
Sophus Lies gate
Vestliveien
Jernbanens tunnel S-1732
Trafikkområde / gatetun S-2610,20,7.82
Byggeområde for boliger U 1.0 -1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 10.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154301/86528312
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
FREDERIK STANGS GATE 35

Dato: 10.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528312
9048330

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 308

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

GNR. 212 BNR. 308

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.07.1939.

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

1318 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

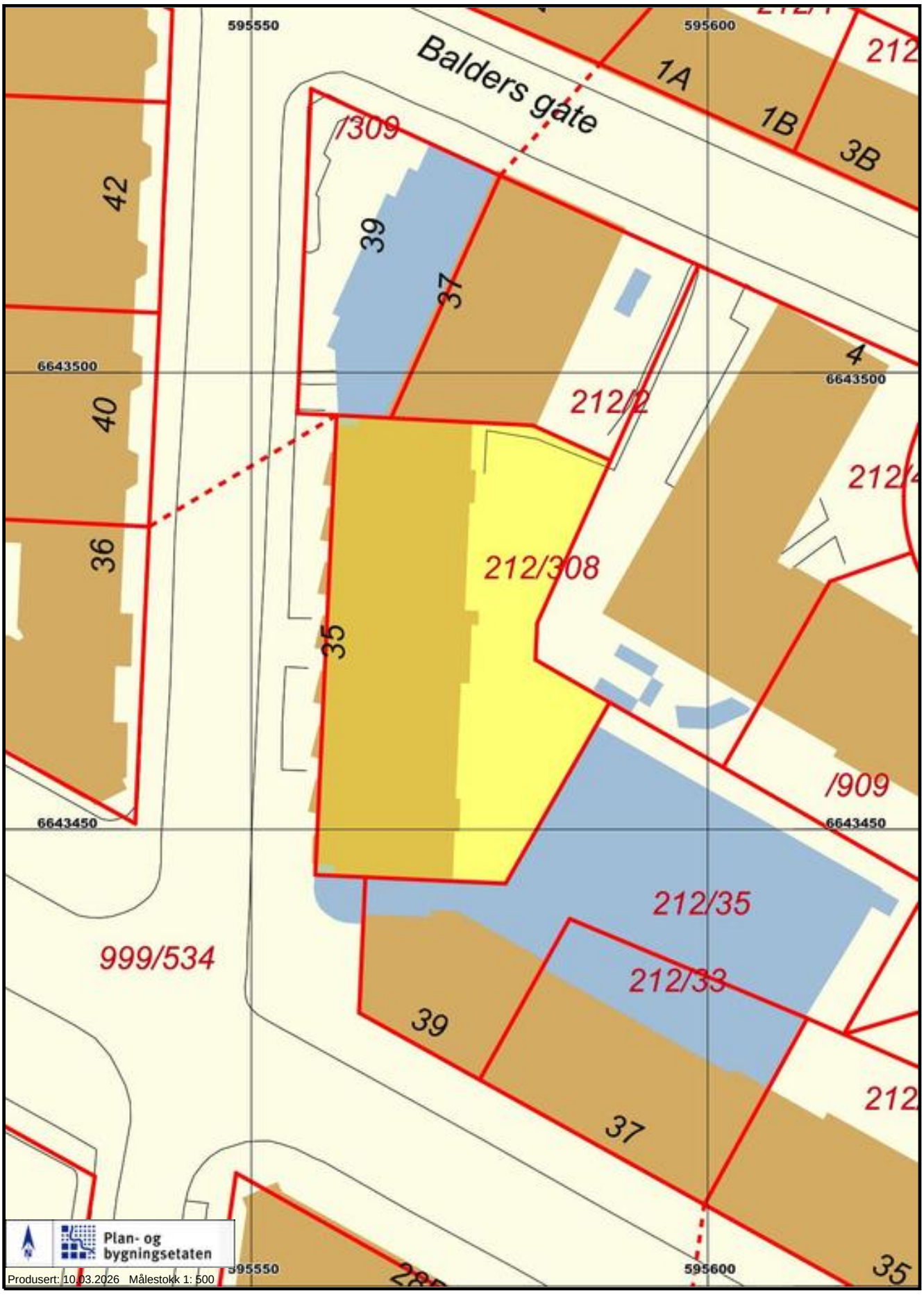
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


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

Oslo

S-5026

Detaljregulering for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35

Vedtaksdato: 27.02.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201610135

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5026
27.02.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35

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

Kartnummer OBI-201610135, datert 23.03.2018.

Planens hensikt

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

Bestemmelser til arealformål

1 Fellesbestemmelser for planområdet

1.1 Miljøfaglige forhold

1.1.1 Overvann

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

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

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

2.1 Fellesbestemmelser

2.1.1 Støy

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

2.1.2 Leilighetsfordeling

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

2.1.3 Parkering

Parkering reguleres ikke.

2.2 Forsamlingslokale (kino, scene)

2.2.1 Bruk

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

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

2.3.1 Bruk

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

2.4 Bolig/forretning

2.4.1 Bruk

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

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

3.1 Torg

3.1.1 Bruk

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

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

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

4.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

4.1.1 Bygningene

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Krav til utearealer

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

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

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

4.1.3 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

4.1.4 Prosess og dokumentasjon

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.03.2019

Kjersti Simonnæs, bem.

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

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

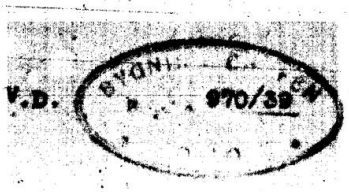
Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt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

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

ANMELDELSE.

9 bl. tegninger.



1

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 35 Fr. Stangs gate.

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

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

Oslo den 12-6-1939.

P. S. Pettersen

Oppmålingssjefen
mott. 13. JUN. 1939

Sendes hr. reguleringssjefen.
Grensene for gr.nr. 35 Fr. Stangsgate er rist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 14/6-1939

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

Steinsaasen

E. Lund

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Industri & VVS Teknikk
Haslevangen 45 B
0579 OSLO

Dato: 05082008

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

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

FERDIGATTEST - FREDERIK STANGS GATE 35

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Na Stephansen - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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.

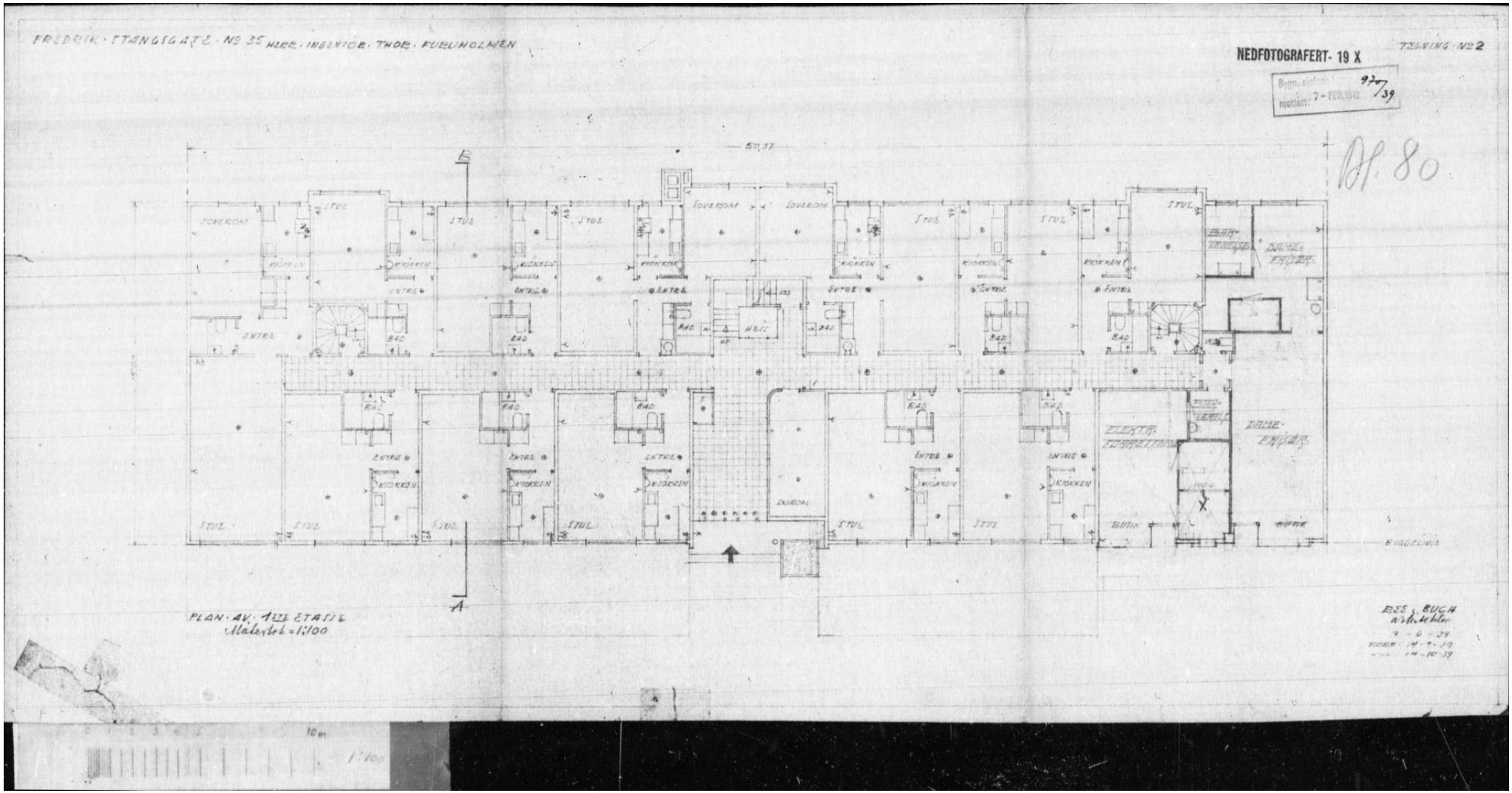
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

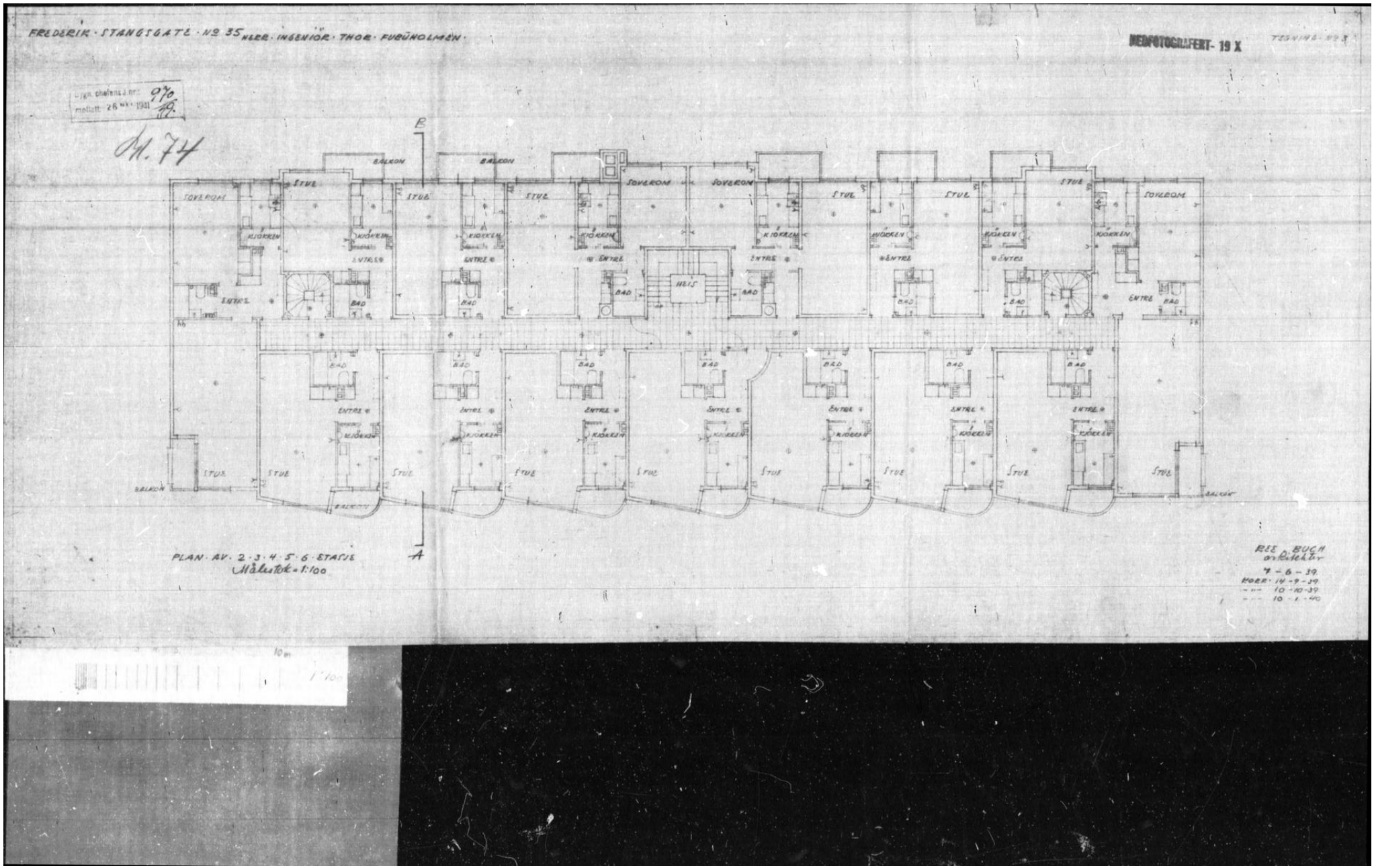
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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 · Nº 35 HERR · INGENIØR · THOR · FURUHOLMEN
TEGNING · Nº 2
NEDFOTOGRAFERT - 19 X
Bygn. sjefen
mottatt: 7 - FEB. 1940
970/39
Bf. 80
PLAN · AV · 4DE ETASJE
Målestokk = 1:100
BES. SYN
arkitekten
9 - 6 - 39
KOMM. 14 - 9 - 39
14 - 10 - 39

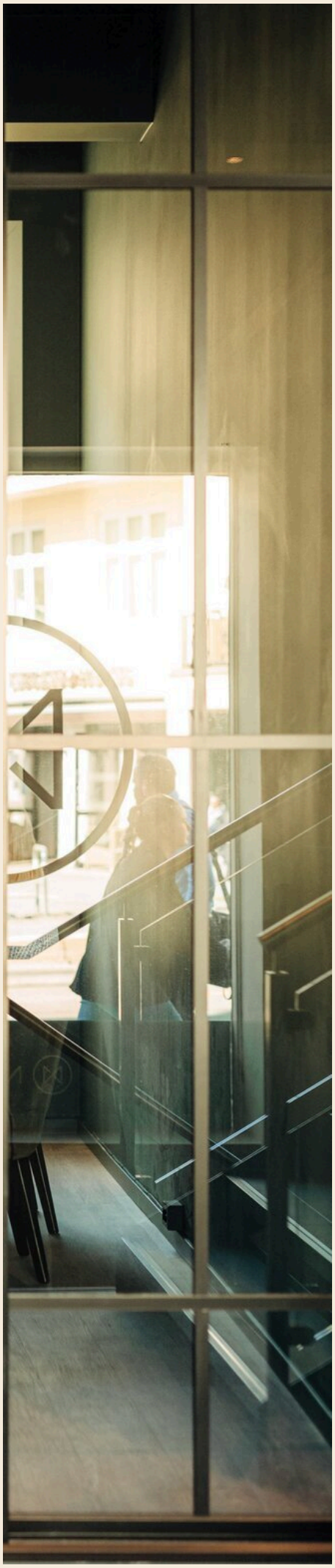

FREDERIK · STANGSGATE · Nº 35 HERR · INGENIÖR · THOR · FURUHOLMEN ·
REDFOTOGRAFERT - 19 X
Lysgn. chefens j.nr: 9%
mottatt: 26 MAI 1941
M. 74
B
A
BALKON
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
BAD
HEIS
PLAN · AV · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · ETASJE
Målestokk = 1:100
RISS. BUGH
7 - 6 - 39.
HOER · 14 - 9 - 39.
10 - 10 - 39
10 - 1 - 40
10m
1:100

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0040/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frederik Stangs gate 35 0264 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 308 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834