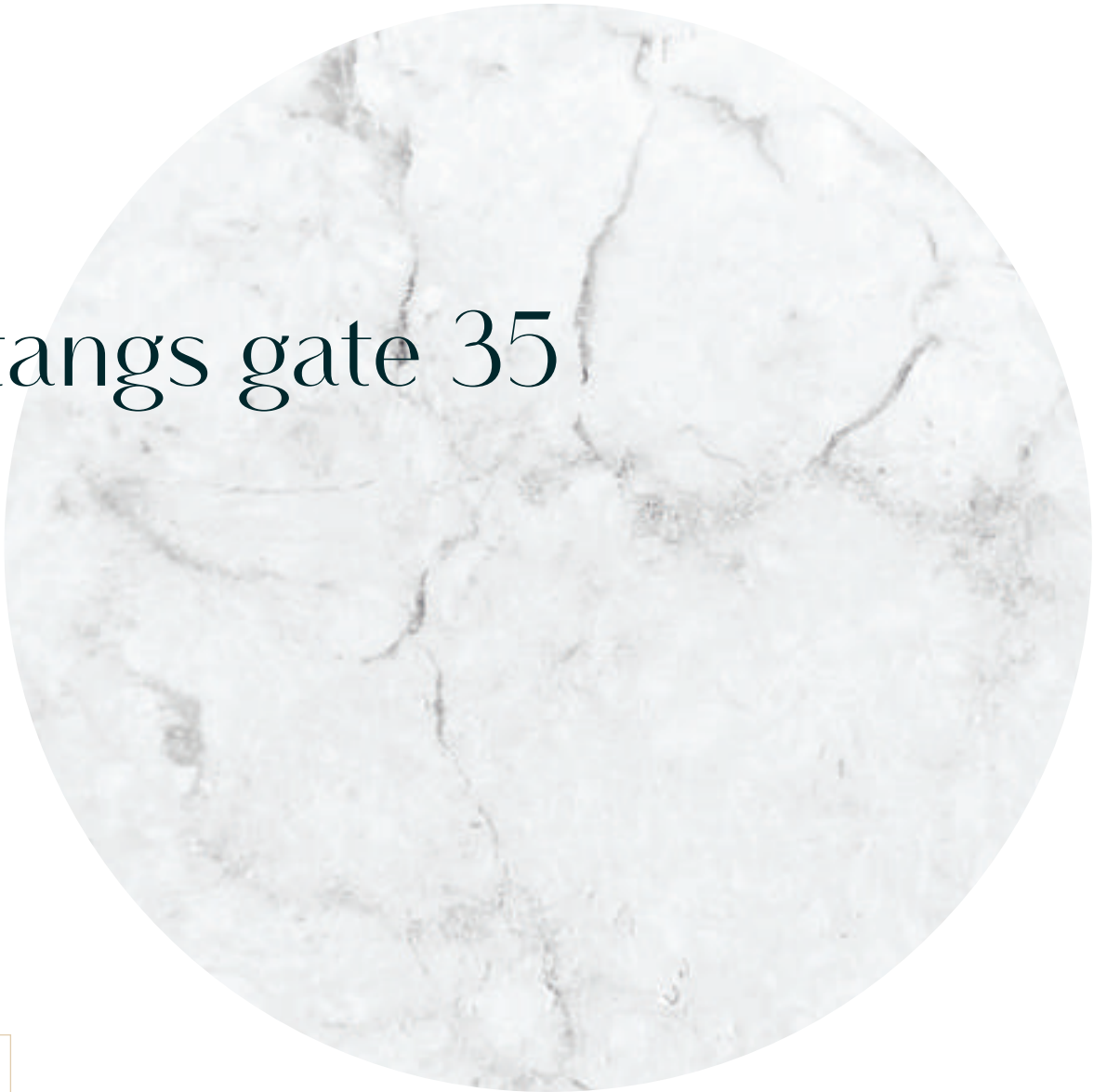


Frederik Stangs gate 35



Velkommen til

# Frederik Stangs gate 35



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

# Frogner/Gimle

Lys 2-roms nyoppusset i 2024/2021. Felles, solrik takterrasse. Heis. V.vann inkl. P.leie etter venteliste. Ingen dok.avg

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 750 000,- |
| Omkostninger | 20 184,- |
| Totalpris | 4 770 184,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 2 660,- |
| BRA-i | 36 kvm |
| Totalt BRA | 39 kvm |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 1 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Aksjeleilighet |
| Eieform | Aksje |
| Byggeår | 1940 |


| | |
|---|---|
| Megler | Fredrik Langsø |
| Telefon | 913 99 834 |
| E-post | f.langso@nordvikbolig.no |


Frank
Malerier







## Kort fortalt

Moderne og lys 2-roms i ettertraktet området på Frogner. Leiligheten har godt med lysinnslipp og arealeffektiv planløsning. Betydelig oppgradert og påkostet i 2024 med bl.a. nytt bad, nytt gulv og innvendige overflater, samt oppgradering av elektrisk anlegg. Nytt kjøkken i 2021 med oppgradert el-anlegg. Heis opp til fantastisk takterrasse med gode sol- og utsiktsforhold.

Høydepunkter:

- Heis
- Nyoppusset i 2024/21
- Høy standard, hovedsaklig TG 1
- Varmtvann inkl. i felleskostnader
- Godt med lagringsplass
- Arealeffektiv planløsning
- P.leie i bakgård v/venteliste
- Flott, felles takterrasse med wc, utsikt og sol hele dagen
- Lave omkostninger, ingen dok.avgift, ikke forkjøpsrett

Populær og ettertraktet beliggenhet i skjermet omgivelser på Frogner, samtidig "alt" i umiddelbar nærhet.

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 36 kvm |
| BRA-e: | 3 kvm |
| Totalt BRA: | 39 kvm |

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 36 kvm.

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

# Tyder


2,03 m
3,62 m
3,00 m
3,24 m
6,25 m
Soverom
Stue/kjøkken
Skap
Entré
VM
Bad
1,08 m
1,83 m
2,48 m




Frank
Brunner


Frank
Brunner
Maler
















































Sone
30

Informasjon

# Frederik Stangs gate 35

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
13-0254/25

### Boligtype
Aksjeleilighet

### Selgere
Mads-Emil Fellkjær
Camilla Fosse

### Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
10 000,- (Innflytningsgebyr)
10 184,- (Transportgebyr og pantnotering for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
20 184,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
29 484,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 770 184,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 779 484,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
1940

### Etasje
1

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 39 kvm

**Beskrivelse:**
1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 36 kvm.

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.

## Solforhold

Takterrassen har sol hele dagen. Leiligheten er svært lys, med sol inn fra tidlig på dagen.

## Innhold

Moderne og påkostet leilighet med arealeffektiv planløsning:

Innhold:
Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

Heis opp til flott, felles takterrasse med wc, utsikt og sol hele dagen.

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 3 kvm, en etasje ned fra leiligheten.

Mulighet for leie av parkeringsplass i bakgård etter venteliste.

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. Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

Generell tilstand:
Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite tegn til slitasje.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand. TG 1.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010. TG 1.

Innvendige dører:
Profilerte- og glatte innvendige dører. TG 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.
Skjevheter over to meters avstand i stue/kjøkken er målt til 5 mm. Totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 10 mm. TG 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Laminat. TG 1

Vegger:
Sparklet/pussede og malte overflater. TG 1.

Himling:
Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,62 meter. TG 1.

Vurdering innvendige overflater:
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.
Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.
Er det fremvist dokumentasjon på utførelse? Ja, FDV er fremvist.
Vurdering: Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. TG 0.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.
Oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken:
Norema kjøkkeninnredning fra 2021. Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. TG 1.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2024.
Det er fremvist FDV dokumentasjon.
Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon.
Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk - Bad:
Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.
Det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.
Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
TG 0.

Sanitær - Bad:
Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Opplegg for vaskemaskin. TG 0.

Fast inventar - Bad:
Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.
Vurdering: Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen. TG 0.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.
For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene i rapporten.
Anlegget er fra 2021 og 2024.
Det er fremvist samsvarserklæringer:
- datert: 11.05.2025 for elektrisk anlegg i badet.
- datert: 24.08.2021 for nye kurser til kjøkken, div nye stikkontakter
Vurdering: Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3. TG 1.

Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.
Det må derfor påregnes avvik.

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

## Parkering

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

Per 14.05.25 er det ingen ledig p.t. Det er i følge forretningsfører syv på venteliste. Forretningsfører kan ikke si når neste blir ledig. Da må noen flytte eller si opp sin plass. Pris er p.t. kr. 1 700,- pr md.

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

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

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

## Modernisering og påkostninger

2024:

- Pusset opp bad.
- Nytt laminatgulv og innvendige overflater.
- Oppgradert elektrisk anlegg.

2021:

- Ny kjøkkeninnredning.
- Oppgradert elektrisk anlegg.

## 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: Nordlys vvs as, Totalrenovert bad, oktober 2024

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordlys vvs as, Totalrenovert bad, oktober 2024

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordlys vvs as, Totalrenovert bad, oktober 2024

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: EN Elektro, helt nytt elektrisk anlegg på kjøkken, la to nye kurser, og mange nye stikker, juli 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? juli 2021

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordlys Vvs AS, november 2024. Viken Rørservice, flyttet vann og avløp til kjøkken. Levering og montering av waterguard, samt til kobling av vann og avløp på nytt kjøkken, august 2021

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det har vært en vannlekkasje fra naboleiligheten over. Skaden ble utbedret og fikset. Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av standard og utført arbeid.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025

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

## Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

## Byggemåte

Leiligheten ligger i 1. etasje.

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

Innvendige bygningsdeler:
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

I følge vedlagte tilstandsrapport.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

G - rød

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

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

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

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad.

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

### Informasjon om strømforbruk

Selgers strømforbruk:

3 150 kWh i 2024
3 158 kWh i 2023
3 053 kWh i 2022

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 660,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, vaktmester, kommunale avgifter, felles forsikring av bygning, trappevask, vaktmestertjenester, internett/kabel-TV, forretningsførsel, betjening andel fellesgjeld (renter og avdrag), m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Andre utgifter

Løpende kostnader:

Fellesutgifter kr. 2 660,- per mnd.

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

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

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

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

### Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

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

## Aksjeselskapet

### Om aksjeselskapet

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

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

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

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

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

Takterrassen er fellesareal for gårdens beboere.

Vaktmester- og renholdstjeneste.

Det er fellesvaskeri i bygget.

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

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

Generalforsamling for inneværende år er planlagt 27. mai 2025, Innkallingen er ikke klar p.t. men planlegges å sendes ut innen 20. mai.

## Forretningsfører

Byggforvaltning AS

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

## Styregodkjennelse

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

## Informasjon om fellesgjeld

Selskapet har lån i DNB:

Annuitetslån.
Restsaldo kr. 8 285 515,- per 30.04.25
Gjenstående løpetid er ca. 15 år.
Forventet innfrielse er februar 2040, ihht gjeldende nedbetalingsplan.
Gjeldende nominell rente 6,35%

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

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viste et overskudd på kr. 668 642,-. Overskuddet ble overført til egenkapital. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 485 210,-.

Megler har ikke mottatt årsberetning for 2024 p.t. Generalforsamling er planlagt i slutten av mai 2025.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

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

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

Selskapet har sikkerhet i aksjene for aksjonærenes forpliktelser overfor selskapet.

I følge vedtekter § 9.

Se husordensregler og vedtekter for informasjon rundt vedlikeholdsplikter.

### Dyrehold

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

### Aksjeselskapets forsikring

Fremtind forsikring
Polisenr. 14415774

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

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

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

### Adkomst

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

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Frederik stangs gate 35 ligger på Gimle, skjermet til og i fine omgivelser på Frogner, med alt i umiddelbar nærhet. Leiligheten ligger i et meget populært, urbant og sentralt boligområdet med gode restauranter, flotte kaféer og ikke minst Frognerparken like ved. Området er preget av flotte bygårder fra 1800 tallet og flotte ambassader.

I gangavstand fra boligen ligger alt du trenger av servicetilbud med blant annet, kino, apotek, dagligvareforretninger og offentlig kommunikasjon. I nærområdet finner du også Kaffebrenneriet, hyggelige caféer og restauranter, interiørforretninger, legevakt, kirke, post og vinmonopol. 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 brannceller 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 foreligger byggemeldt tegning.
Opprinnelig var leiligheten en 1-roms med separat kjøkken. I dag er leiligheten en 2-roms, hvor kjøkken er flyttet ut til innerste del av stue, og der kjøkken var er det i dag soverom.
Tegning følger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne. Kontakt megler ved spørsmål.

## Vei, vann og avløp

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

## Regulerings- og arealplaner

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

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

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

Det foreligger pågående byggesak i Frederik Stangs gate 39. Saken gjelder bytte eksisterende prismast fra Shell til St1. Til behandling. Saksnummer 202552348.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552348

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

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

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering på Elisenbergløkken.
Saksnr 202114191
Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden med hensynssone for bevaring av

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

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

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

## Legalpant

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

## Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8

e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 8 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave. kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tilrettelegging. kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Tar kun betalt for en visning. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 034,-

Samlet skal selger betale kr. 123 824,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

## Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. mai 2025

## 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

Vedlegg

# Frederik Stangs gate 35

Tyder

# Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

## Frederik Stangs gate 35, 0264
## OSLO

Oppdragsnr: 10711

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håvard Müller-Sørenssen
Uavhengig takstmann
hms@tyder.no
Org nr 999 282 938

## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.



## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

| | |
|---|---|
| Generell tilstand | Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite tegn til slitasje. |

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

| Tilstandsgrad 2/3 | Bygningsdel | Forkortet begrunnelse |
|---|---|---|
| TG 2 | Ventilasjon | Ikke tilfredsstillende luftveksling. |

| | |
|---|---|
| Kommentar | Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten. |

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

**BRA - I: Internt bruksareal.** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA - E: Eksternt bruksareal.** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**BRA - B: Innglasset balkong.** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

**TBA: Terrasse- og balkongareal.** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt bruksareal** = BRA-I + BRA-E + BRA-B

| Nivå /Sum | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong | TBA Terrasse- og balkongareal |
|---|---|---|---|---|
| Kjeller | | 3 | | |
| 1. etasje | 36 | | | |
| **Sum** | **36** | **3** | | |
| **Totalt bruksareal** | **39** | | | |

### Rombetegnelser

| Nivå | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 1. etasje | Bad, entre, stue/kjøkken, soverom | | |

### Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

| Nivå | Bruksareal BRA | Primærareal P-rom | Sekundærareal S-rom | Primærrom P-rom | Sekundærrom S-rom |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 36 | 36 | | Bad, entre, stue/kjøkken, soverom | |



## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

**Byggeår**

1940

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

**Bebyggelsen**

Leiligheten ligger i 1. etasje.

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

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

**Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

**Tilhørende arealer**

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

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

| Årstall | Oppgradering | Utført av | Dokumentasjon |
|---|---|---|---|
| 2024 | - Pusset opp bad.<br>- Nytt laminatgulv og innvendige overflater.<br>- Oppgradert elektrisk anlegg. | Håndverker | Fremvist |
| 2021 | - Ny kjøkkeninnredning.<br>- Oppgradert elektrisk anlegg. | Håndverker | Ikke fremvist |



## VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

### Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

#### Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

### Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.
Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

## 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.

### Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

### Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

### Innvendige dører

TG 1

Profilerte- og glatte innvendige dører.

## Etasjeskiller & horisontalmåling

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

### Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stue/kjøkken er målt til 5 mm.
Totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 10 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.



## 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".

### Gulv

TG 1

Laminat.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Himling

TG 1

Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,62 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige 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 sanitær

TG 0 *

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, FDV er fremvist.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

### Ventilasjon

TG 2 *

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.



## 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

TG 1 *

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Norema kjøkkeninnredning fra 2021.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

## Bad

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.

### Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2024.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

### Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 0 *

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 0

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.



Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG 1

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra 2021 og 2024.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæringer:
- datert: 11.05.2025 for elektrisk anlegg i badet.
- datert: 24.08.2021 for nye kurser til kjøkken, div nye stikkontakter.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## BEFARINGEN

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 12. mai 2025 |
| Selger/eier til stede | Camilla Fosse |
| Takstingeniør til stede | Håvard Müller-Sørenssen |
| Er selgers egenerklæring fremvist? | Nei |

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

## EIENDOMSINFORMASJON

| | |
|---|---|
| Adresse | Frederik Stangs gate 35, 0264 OSLO |
| Kommune | 0301 OSLO |
| Matrikkel | 301-212/308 |
| Eiendomsbetegnelse | Leilighet |
| Eierform | Aksje |
| Tomteareal | 1312 m² |
| Hjemmelshaver | Frederik Stangs Gate 35 As |
| Eier adkomstdokumenter | Mads-Emil Fellkjær & Camilla Fosse |
| Aksjenummer | 90-99 |

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.



## FORUTSETNINGER

### Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

### Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

### Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

### Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

### Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Fosse, Camilla | 9578-5999-4-3318811 | 2025-05-19 17:28:08 |
| Fellkjær, Mads-Emil Wikheim | 9578-5999-4-3083105 | 2025-05-19 17:09:51 |

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
19. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0254/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Frederik Stangs gate 35, 0264 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Mads-Emil Fellkjær, Camilla Fosse

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

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

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

## 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:** Nordlys vvs as, Totalrenovert bad, november 2024

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nordlys vvs as, Totalrenovert bad, november 2024

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nordlys vvs as, Totalrenovert bad, november 2024

**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:** EN Elektro, helt nytt elektrisk anlegg på kjøkken, la to nye kurser, og mange nye stikker, juli 2021

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** juli 2021

**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?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nordlys Vvs AS, november 2024. Viken Rørservice, flyttet vann og avløp til kjøkken. Levering og montering av waterguard, samt til kobling av vann og avløp på nytt kjøkken, august 2021

**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:** Det har vært en vannlekkasje fra naboleiligheten over. Skaden ble utbedret og fikset. Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av standard og utført arbeid.

**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:** Tilstandsrapport 2025

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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport 2025

**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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei

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

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

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



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

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

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

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

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 13-0254/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Fellkjær, Mads-Emil Wikheim** | **2025-05-19** | **Fosse, Camilla** | **2025-05-19** |

Identifikasjon

bankID Fellkjær, Mads-Emil Wikheim

Identifikasjon

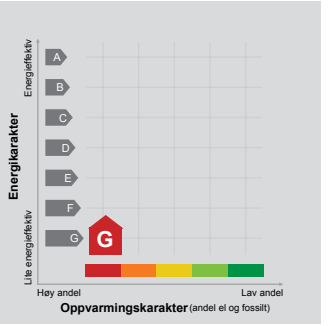
bankID Fosse, Camilla

SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Frederik Stangs gate 35 |
| Postnummer | 0264 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 212 |
| Bruksnummer | 308 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80498918 |
| Bruksenhetsnummer | H0110 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-121125 |
| Dato | 15.05.2025 |




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

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

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

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

**Målt energibruk 3 106 kWh pr. år**

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

| | |
|---|---|
| 3 106 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Tidsstyring av panelovner**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1940 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 36 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Nordvik Bygdøy Alle
Bygdøy Alle 34

0265 Oslo

Mail: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0254/25 Vår ref.: 800.538 Dato: 12. mai 2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Aksjeselskap

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

### Aksjeeier

| | |
|---|---|
| **Gnr. / bnr:** | 212 / 308 |
| **Aksje:** | 90 - 99 |
| **Leilighetsnummer** | 110 |
| **Aksjonær:** | Mads-Emil Wikheim Fellkjær og Camilla Fosse |
| **Adresse:** | Frederik Stangs gate 35, 0264 Oslo |

### Økonomi

| | |
|---|---|
| **Husleie** | Kr. 2.660, - pr mnd, inkl. bl.a. varmtvann, vaktmester, kommunale avgifter, forsikring av bygning, internett/kabel-TV, renter og avdrag lån |
| **Pantsettelse:** | Se vedlagte panteutskrift pr 12. mai 2025 |
| **Felles lån – vilkår- avdrag** | Selskapets annuitetslån utgjør kr. 8.284.515, - pr. 30. april 2025 |
| **Kommentarer til lånet:** | Lånet har en gjenstående løpetid på ca 15 år – forventet innfrielse februar 2040, ihht gjeldende nedbetalingsplan.<br>Gjeldende nominell rente 6,35% |
| **Planlagte oppgraderinger:** | Ingen kjente pt |

### Forsikring

| | |
|---|---|
| **Forsikringsselskap:** | Fremtind Forsikring AS |
| **Polisenummer:** | 14415774 |



BFV.
BYGGFORVALTNING AS

### Styreleder

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

### Andre relevante opplysninger

| | |
|---|---|
| **Parkering/garasje:** | Selskapet har elleve biloppstillingsplasser på gårdsplassen som leies ut etter ansiennitet, fortrinnsvis til aksjonærer som selv bor i gården. Kontakt forretningsfører for avklaring av eventuell venteliste. |
| **Forkjøpsrett/godkjenning:** | Vi imøteser søknad om godkjennelse av overdragelse, jfr. vedtektenes § 3 siste ledd, så snart kjøpekontrakt er inngått. Interessenter bes gjort uttrykkelig oppmerksom på bestemmelsen om fremleie i vedtektenes § 10, forespørsel om godkjennelse sendes styret ved forretningsfører. |
| **Andre forhold:** | **Vi gjør oppmerksom på at selskapet ligningsmessig behandles som et vanlig aksjeselskap, ikke som et boligaksjeselskap. Selskapets formue og gjeld fordeles derfor ikke på aksjonærene.**<br>Pr 01.01.2024 er ligningsverdi pr aksje kr 300.565,96 (skatteoppgjøret 2023).<br>Det ble på generalforsamlingen i april 2019 vedtatt at selskapet skal innkreve et innflyttingsgebyr ved eierskifter, stort kr 10.000, - ref vedtektenes §9<br>**Selskapet ordinære generalforsamling er berammet til 27. mai 2025** |

### Eierskiftegebyr

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

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

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg
Vedtekter og husordensregler
Årsoppgjør 2023, innkalling til GF avholdt 30. april 2024
Protokoll fra GF avholdt 30. april 2024
Panteutskrift pr 12. mai 2025
Faktura for megleropplysninger

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

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

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i
Frederik Stangs gate 35 AS

Deres ref.: Vår ref.: 538.01 Dato: 15. april 2024

**Innkalling til generalforsamling for Frederik Stangs gate 35 AS**

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

**Tid:** **Tirsdag 30. april 2024, 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 2023
4. Regnskap 2023
5. Revisors beretning
6. Driftsbudsjett 2024, til orientering
7. Styrehonorar
   **Forslag til vedtak – kr 90.000, - til intern fordeling i styret, samme nivå som tidligere år**
8. Valg av revisor, samt godtgjørelse
   **Forslag til vedtak – BDO AS gjenvelges som selskapets revisor og honoreres etter regning.**
9. Valg av styre
   Det skal velges styreleder, ett styremedlem og varamedlem for to år
   **Forslag til vedtak – Einar F. Hansen gjenvelges som styreleder for to år, Mads-Emil Wikheim Fellkjær velges som styremedlem for to år og Sindre Brandal velges som varamedlem for to år.**

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg Årsoppgjør 2023
Budsjett 2024
Fullmaktsskjema

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

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

# FREDERIK STANGS GATE 35 AS

**Årsoppgjør 2023**

**Styrets beretning**
**Regnskap**
**Revisjonsberetning**

Oslo, april 2024

# FREDERIK STANGS GATE 35 AS

Org.nr. 931 017 330

## Årsberetning for 2023

### 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 4. mai 2023 har styret bestått av Einar F. Hansen (leder), Jonathan Rønning-Moe (medlem) og Henrik Wilhelmsen (medlem) med Sindre Brandal som varamedlem. Styremedlemmene Hansen, Rønning-Moe og Wilhelmsen har hhv. 0, 8 og 0 aksjer i selskapet.
Selskapet har ingen ansatte.

### 2. Regnskapsførsel

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

### 3. Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmestertjeneste er utført av Sindre Brandal AS og renhold er utført av Rene Rom AS (januar-mai 2023) og Rene Trapper AS (juni-desember 2023).

### 4. Økonomi

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 668.642, -. 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 2023.

Utført tidligere år.

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 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, 20. februar 2024

| Einar F. Hansen (s) | Jonathan Rønning-Moe (s) | Sindre Brandal (s) |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signeret / Elektronisk undertecknat
https://sign.visma.net/no/document-check/a73df037-f11c-42c6-9899-78c52721c2ba
visma sign
www.vismasign.com
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signeret / Elektronisk undertecknat
https://sign.visma.net/no/document-check/a73df037-f11c-42c6-9899-78c52721c2ba
visma sign
www.vismasign.com

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

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

Sindre Brandal
71fe62d9-6f50-48fb-be0a-d29c1fab81fe - 2024-02-21 05:43:51 UTC +02:00
BankID - 7a60f3c3-6adc-433d-bd3a-cb1ebfd34345 - NO

Einar Fensholt Hansen
2adba6d4-ca26-49b2-8caa-3e78c805dd82 - 2024-02-21 09:05:33 UTC +02:00
BankID - d9e12fca-d677-4c2b-bb13-f46380bb7407 - NO

Jonathan Rønning-Moe
759a7bd4-4546-42cf-acc4-9054978c6ced - 2024-02-28 12:37:04 UTC +02:00
BankID - fda45b9f-32c9-46fd-8da3-bd0ac6c8fe8b - 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 | fnhedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/no/document-check/a73df037-f11c-42c6-9699-70c5272fc2ba

visma sign
www.vismasign.com

# Frederik Stangs gate 35 AS

## Resultatregnskap pr. 31.12.2023

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | REGNSKAP 2023 | REGNSKAP 2022 |
|---|---|---|---|
| Husleie | | 3 375 168 | 3 064 015 |
| Leie parkering | | 176 312 | 184 902 |
| Innflyttingsgebyr | | 100 000 | 30 000 |
| Andre driftsinntekter | | - | 1 937 |
| Sum driftsinntekter | | **3 651 480** | **3 280 854** |
| | | | |
| Styrehonorar | 1 | 90 000 | 90 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 1 | 12 690 | 12 690 |
| Avskrivning på bygg | | 20 079 | 20 282 |
| Nettleie/strøm | 2 | 368 417 | 609 938 |
| Kommunale avgifter | | 525 723 | 435 516 |
| Eiendomsskatt | | 6 866 | 17 022 |
| Renhold | | 92 179 | 114 140 |
| Serviceavtaler | | - | 7 575 |
| Avfallscontainer | | 15 862 | 16 140 |
| Drift heis | 3 | 69 425 | 68 436 |
| Småanskaffelser | | 40 139 | 46 203 |
| Egenandel forsikring | | - | 24 151 |
| Reparasjon/vedlikehold | 4 | 80 014 | 407 537 |
| Reparasjon/vedlikehold vaskeri | 5 | 31 359 | 21 701 |
| Oppgradering eiendom | 6 | 45 000 | - |
| Snørydding | | 21 821 | 20 131 |
| Vaktmestertjenester | | 271 650 | 261 195 |
| Vaktmester, ekstra arbeider | | 5 663 | 9 516 |
| Revisjonshonorar | 1 | 31 351 | 32 896 |
| Regnskaps- og forretningsførerhonorar | 1 | 167 640 | 157 383 |
| Andre honorarer | 7 | 28 475 | 26 431 |
| Kabel-TV | | 428 015 | 367 770 |
| Forsikringspremie | | 147 439 | 124 124 |
| Andre kostnader | 8 | 15 658 | 18 792 |
| Sum driftskostnader | | **2 515 465** | **2 909 570** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | | **1 136 015** | **371 284** |
| | | | |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| | | | |
| Renteinntekter bank | | 8 165 | 2 337 |
| Rentekostnader | | (465 626) | (276 105) |
| Andre finanskostnader | | (9 913) | (9 140) |
| Resultat av finansposter | | (467 373) | (282 907) |
| | | | |
| **PERIODENS RESULTAT** | | **668 642** | **88 377** |

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/no/document-check/73e2805a-5453-4116-b3e0-611234996 5fh

visma sign
www.vismasign.com

## Frederik Stangs gate 35 AS
**Balanse pr. 31.12.2023**

| | Note | Balanse 2023 | Balanse 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | | 1 987 803 | 2 007 882 |
| **Sum anleggsmidler** | | **1 987 803** | **2 007 882** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 20 891 | - |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 112 075 | 103 461 |
| Driftskonto DNB | | 415 168 | 216 220 |
| Plasseringskonto DNB | | 346 427 | 338 262 |
| **Sum omløpsmidler** | | **894 561** | **657 942** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 882 364** | **2 665 824** |
| **GJELD OG EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Aksjekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Annen egenkapital | | (6 745 600) | (6 833 977) |
| Årets resultat | | 668 642 | 88 377 |
| **Sum egenkapital** | | **(5 976 958)** | **(6 645 600)** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Lån DNB | 9 | 8 720 466 | 9 059 417 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **8 720 466** | **9 059 417** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 84 667 | 180 912 |
| Påløpte, ikke forfalte renter | | 39 350 | 29 151 |
| Forskudd felleskost fra eiere | | 14 840 | 41 944 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **138 856** | **252 008** |
| **SUM GJELD OG EGENKAPITAL** | | **2 882 364** | **2 665 825** |

Oslo, 20. februar 2024

Jonathan Rønning-Moe (s)

Sindre Brandal (s)

Einar F Hansen (s)

Electronically signed - Sanksjonalt allekopiforbud - Elektronisk signatur - Elektronisk signert - Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e2605a-5483-4115-b3a0-61120409958b
visma sign
www.vismasign.com

Electronically signed - Sanksjonalt allekopiforbud - Elektronisk signatur - Elektronisk signert - Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e2605a-5483-4115-b3a0-61120409958b
visma sign
www.vismasign.com

## Frederik Stangs gate 35 AS
**Noter til regnskap pr. 31.12.23**



**Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer**

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

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

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

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

d) Fordringer

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

**Ansatte, godtgjørelser mv.**

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

**Note 1 - Ytelser til ledelse m.v.**

| | |
|---|---|
| Revisjonshonorar | 31 351 |
| Honorar til forretnings-/regnskapsførsel | 167 640 |
| Styrehonorar m/arbeidsgiveravgift | 102 690 |

**Note 2 - Nettleie/strøm**

| | |
|---|---|
| Nettleie/strøm, jan-des 2023 | 384 465 |
| Strømstøtte, jan-des 2023 | (16 048) |
| **Sum** | **368 417** |

## Frederik Stangs gate 35 AS
**Noter til regnskap pr. 31.12.23**

**Note 3 - Drift heis**

| | |
|---|---|
| Alarmavtale | 6 526 |
| Serviceavtale | 11 935 |
| Mottatte heisalarmer | 9 456 |
| Ferdigattest, utskifting av heis (2011) | 7 220 |
| Heisreparasjoner | 34 288 |
| **Sum** | **69 425** |

**Note 4 - Reparasjon/vedlikehold**

| | |
|---|---|
| Rep av brikkeleser | 5 084 |
| Diverse rørlegger, vannlekkasjer | 54 891 |
| Diverse elektrikerarbeider | 2 593 |
| Oppgradering av opptaker, videokamera | 17 446 |
| **Sum** | **80 014** |

**Note 5 - Rep og vedlikehold vaskeri**

| | |
|---|---|
| Reparasjoner av vaskemaskin og tørketrommel | 31 359 |
| **Sum** | **31 359** |

**Note 6 - Oppgradering eiendom**

| | |
|---|---|
| Smijernsrekkverk, forhage | 45 000 |
| **Sum** | **45 000** |

**Note 7 - Andre honorarer**

| | |
|---|---|
| Honorar arkitekt, bistand oppgradering inngangsparti | 26 000 |
| Honorar BFV, styremøter i 2023 | 2 475 |
| **Sum** | **28 475** |

**Note 8 - Andre kostnader**

| | |
|---|---|
| Porto/kopiering | 633 |
| VismaSign | 360 |
| Møtekostnader - GF | 12 880 |
| Oppmerksomhet, leverandør | 495 |
| Korreksjoner, kundereskontro | 105 |
| Leie av lager (regnskap) | 1 185 |
| **Sum** | **15 658** |

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signeras / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e2605a-5463-41f8-b3e3-611204995b5b
visma sign
www.vismasign.com



## Frederik Stangs gate 35 AS
**Noter til regnskap pr. 31.12.23**

**Note 9 - Pantegjeld**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kreditor | DNB | | |
| Lånenummer: | 1213.94.57046 | Opprinnelig lånebeløp | 10 197 060 |
| Lånetype | Annuitetslån | Lånesaldo 01.01. | 9 059 417 |
| Opptaksår | 2020 | Avdrag i perioden | 338 951 |
| Rentesats | 6,10 % | Lånesaldo 31.12. | 8 720 466 |
| Beregnet innfridd | 2040 | | |
| Gjeld som forfaller etter 5 år | 6 852 771 | | |

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Pantelån | 8 720 466 |
| Sum | 8 720 466 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde en bokført verdi på kr 1.987.803,-

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signeras / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e2605a-5463-41f8-b3e3-611204995b5b
visma sign
www.vismasign.com

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

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

Sindre Brandal
5bf236be-75d6-4e70-86f7-a9aa0efc7513 - 2024-02-21 05:41:45 UTC +02:00
BankID - e62113b8-4c85-48e6-baaf-acc008963c0c - NO

Einar Fensholt Hansen
42dfdfac-80a3-42b7-b51a-b3f0eb5a22b5 - 2024-02-21 09:02:56 UTC +02:00
BankID - 3102a5d5-c56c-4a6a-a090-d3436037e86c - NO

Jonathan Rønning-Moe
0304c4bc-0435-4a01-87cb-2d6defe171ca - 2024-02-28 12:37:04 UTC +02:00
BankID - fda45b9f-32c9-46fd-8da3-bd0ac6c8fe8b - NO

authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighet til at underskrive
representative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | representant
custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte-verge | frihetsberøvende

Electronically signed - Sähköisesti allekirjoitettu - Elektronisk signerat - Elektronisk signert - Sähköinen allekirjoitus
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e2603a-5483-4118-a3e0-611204996b5b

visma sign
www.vismasign.com

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Frederik Stangs gate 35 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frederik Stangs gate 35 AS.

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke

Penneo Dokumentnøkkel: 3OY6A-HLMTP-BXDVY-OYJDS-FHDTZ-7YGSK

vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SDOWA-MLMY8-P7DV1-DY3DS-FHD72-PI6E4



PENNEO

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

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

**Hans Petter Urkedal**
**Partner**
På vegne av: BDO AS
*Serienummer: 9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2024-03-07 10:07:41 UTC*

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SDOWA-MLMY8-P7DV1-DY3DS-FHD72-PI6E4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF for fremtidig validering hvis nødvendig.

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av et Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de krypterte bevisene som er knyttet med dette dokumentet. Prøv vår online validator på: https://penneo.com/validator

# FREDERIK STANGS GATE 35 AS

## Driftsbudsjett 2024

| Inntekter | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|
| Husleie | 3 544 000 | 3 375 168 | 3 375 194 |
| Leie parkering | 214 000 | 176 312 | 204 000 |
| Innflyttingsgebyr | - | 100 000 | - |
| **Sum inntekter** | **3 758 000** | **3 651 480** | **3 579 194** |
| | | | |
| **Lønnskostnader** | | | |
| Styrehonorar | 90 000 | 90 000 | 90 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 12 690 | 12 690 | 12 690 |
| **Sum lønnskostnad** | 102 690 | 102 690 | 102 690 |
| | | | |
| **Driftskostnader** | | | |
| Avskrivning av bygning | 20 000 | 20 079 | 21 000 |
| Nettleie/strøm | 400 000 | 368 417 | 500 000 |
| Kommunale avgifter | 610 000 | 525 723 | 525 000 |
| Eiendomsskatt | 10 000 | 6 866 | 20 000 |
| Renhold | 80 000 | 92 179 | 123 000 |
| Serviceavtaler | 10 000 | - | 10 000 |
| Avfallscontainer | 20 000 | 15 862 | 20 000 |
| Småanskaffelser | 50 000 | 40 139 | 60 000 |
| Drift heis | 50 000 | 69 425 | 50 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 150 000 | 80 014 | 150 000 |
| Reparasjon og vedlikehold vaskeri | 30 000 | 31 359 | 20 000 |
| Oppgradering eiendom | - | 45 000 | - |
| Snørydding, strøing, vedlikehold grøntanlegg | 25 000 | 21 821 | 25 000 |
| Vaktmestertjeneste | 290 000 | 271 650 | 280 000 |
| Ekstraarbeider vaktmester | 15 000 | 5 663 | 15 000 |
| Revisjonshonorar | 35 000 | 31 351 | 30 000 |
| Regnskaps- og forretningsførsel | 180 000 | 167 640 | 170 000 |
| Andre honorarer | 20 000 | 28 475 | 20 000 |
| Kabel-TV | 450 000 | 428 015 | 415 000 |
| Forsikringspremie | 170 000 | 147 439 | 135 000 |
| Andre kostnader | 20 000 | 15 658 | 20 000 |
| **Sum driftskostnader** | **2 737 690** | **2 515 465** | **2 711 690** |
| | | | |
| Renter/finansinntekter | - | 8 165 | - |
| Rentekostnader | (525 000) | (465 626) | (365 000) |
| Bankgebyrer/finanskostnader | (10 000) | (9 913) | (9 000) |
| **Sum finans** | **(535 000)** | **(467 374)** | **(374 000)** |
| | | | |
| **PERIODENS DRIFTSRESULTAT** | **485 310** | **668 641** | **493 504** |
| | | | |
| **Avdrag i perioden** | **330 000** | **338 951** | **435 000** |

## Frederik Stangs gate 35 AS

**Protokoll ordinær generalforsamling**

Tid: Tirsdag 30. april 2024 kl. 18.00

Sted: Hotel Scandic Solli, Parkveien 68 i Oslo

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

Leilighet 109 – Sissel Semmelmann
Leilighet 211 – Berit Sørlie
Leilighet 217 – Einar F Hansen m/fullmakt
Lokale 218 – jenny Juve
Leilighet 303 – Rolf-Christian Lie Løberg
Leilighet 317 – jenny Juve
Leilighet 409 - Kristin Gylseth
Leilighet 417 – Henrik Wilhelmsen m/fullmakt
Leilighet 507 – Jonathan Rønning-Moe
Leilighet 511 - Hanne Solberg Høglund
Leilighet 515 - Helge Blakkisrud
Leilighet 614 – Einar F Hansen m/fullmakt

Ellers deltok Atle Hjertner fra Byggforvaltning AS og Sindre Brandal.

De tilstedeværende representerte 16,10% 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 Berit Sørlie.

3. **Styrets beretning 2023**
Styrets beretning for 2023 ble gjennomgått, kommentert og godkjent som fremlagt..

4. **Årsregnskap 2023**
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått, kommentert og godkjent som fremlagt.

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

6. **Budsjett 2024**
Budsjett for 2024 var vedlagt innkallingen til orientering. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og tatt til etterretning.

7. **Styrehonorar**
Styret fikk innvilget styrehonorar på kr 90.000, - + arbeidsgiveravgift, til intern fordeling.

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

9. **Valg av styre**
Det skal velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem for to år.
Det forelå følgende forslag:
Einar F. Hansen gjenvelges for to år som styreleder, Mads-Emil Wikheim Fellkjær foreslås som nytt styremedlem for to år og Sindre Brandal gjenvelges for to år som varamedlem.

Følgende styre ble valgt:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Einar F. Hansen | valgt til 2026 |
| Styremedlem: | Mads-Emil Wikheim Fellkjær | valgt til 2026 |
| Styremedlem: | Jonathan Rønning-Moe | valgt til 2025 (ikke på valg) |
| Varamedlem: | Sindre Brandal | valgt til 2026 |

Oslo, 30. april 2024

Einar F. Hansen (s)

Berit Sørlie (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a602c82b-ce67-4026-bc93-3c60eb80aef3
visma sign
www.vismasign.com

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a602c82b-ce67-4026-bc93-3c60eb80aef3
visma sign
www.vismasign.com

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

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

Einar Fensholt Hansen
6fcca248-23f2-49b6-9ee4-717e39e90389 - 2024-05-03 16:48:17 UTC +03:00
BankID - 620703d3-1e3d-43a3-85c7-f7cc30914fb3 - NO

Berit Sørli
cbc979da-3406-4b26-a770-d8883272042c - 2024-05-05 13:58:26 UTC +03:00
BankID - e63db864-529e-41b7-8c54-f92c40a17448 - 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/a602c82b-ce67-4026-bc93-3c60eb80aef3

visma sign
www.vismasign.com

**Frederik Stangs gate 35 AS**

**Vedtekter**

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

**§ 1**

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

**§ 2**

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

**§ 3**

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

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

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

Erverv av aksjer krever selskapets godkjennelse.

**§ 4**

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

**§ 5**

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

**§ 6**

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



**§ 7**

I generalforsamlingen har hver aksjeportefølje én stemme.

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

**§ 8**

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

**§ 9**

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

Selskapet har sikkerhet i aksjene for aksjonærenes forpliktelser overfor selskapet.

**§ 10**

Fremleie av leilighet eller lokale krever forhånds samtykke fra styret.

**§ 11**

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

**Frederik Stangs gate 35 AS**

**Husordensregler**
**Sist revidert 21.02.2016**
**Sist revidert 04.04.2019**

**1.**

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

**2.**

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

**3.**

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

**4.**

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

**5.**

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

**6.**

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

**7.**

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

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

**8.**

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

**9.**

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

**10.**

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

**11.**

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

**12.**

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

**13.**

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

**14.**

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

**15.**

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

**Ordensregler vedrørende bruk av takterrassen**

**16.**

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

**17.**

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

**18.**

Bruk av grill eller åpen ild er ikke tillatt.

**19.**

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
FREDERIK STANGS GATE 35

Dato: 12.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511869
8513542

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 308

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

**GNR. 212 BNR. 308**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.07.1939.

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

**1318 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

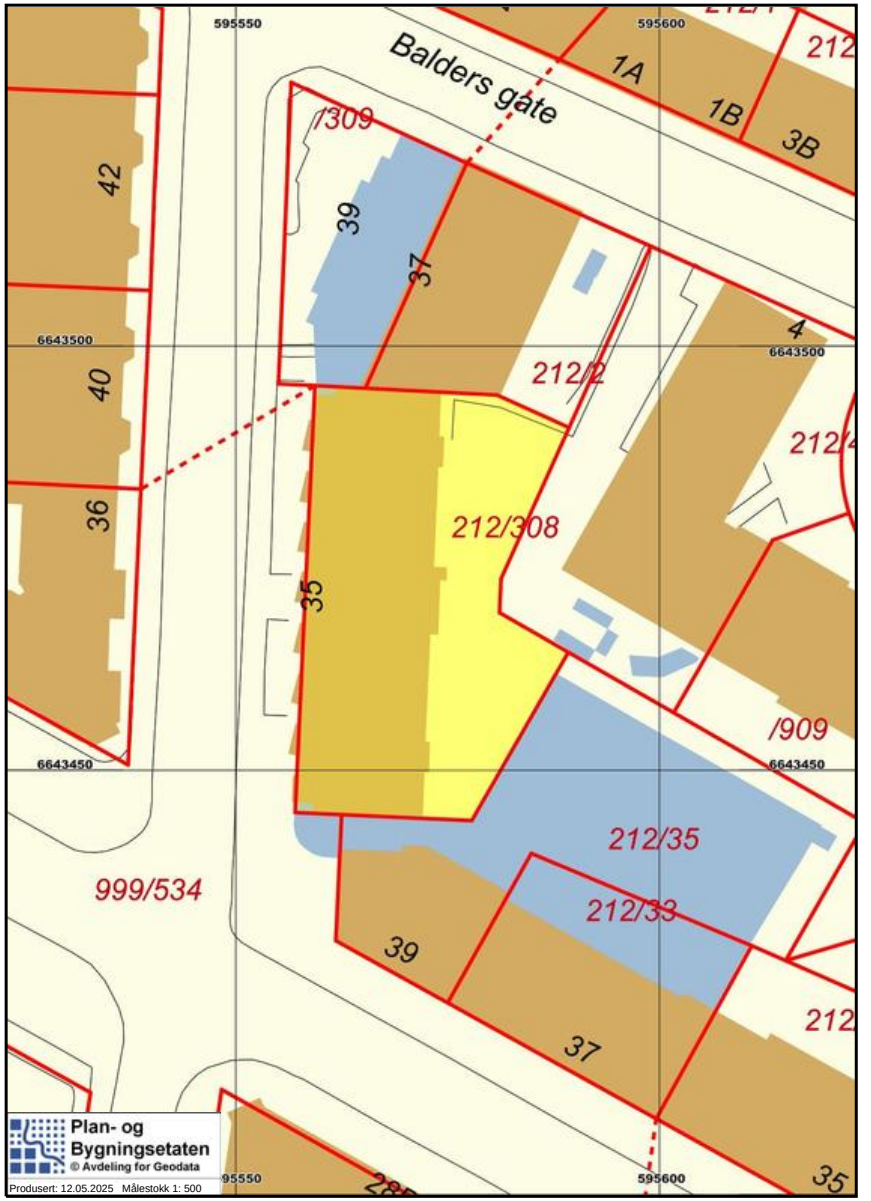
Kristin Tveit
Enhetsleder

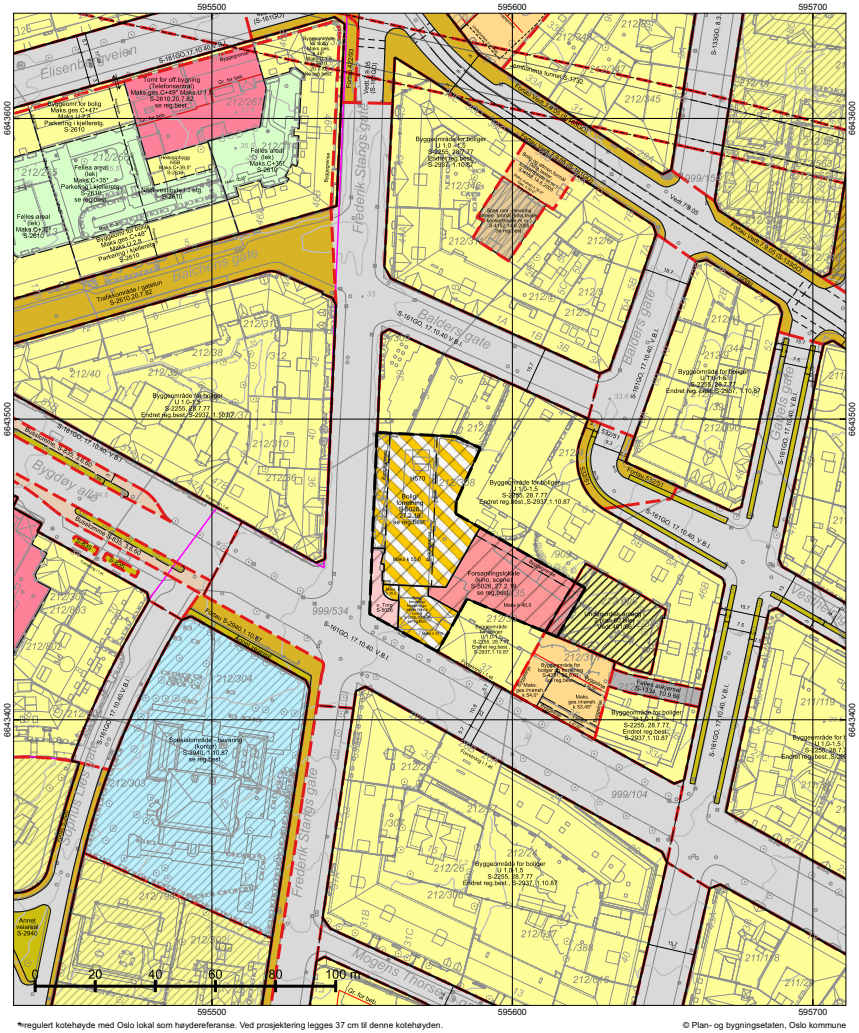
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

**Reguleringskart**

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

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

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

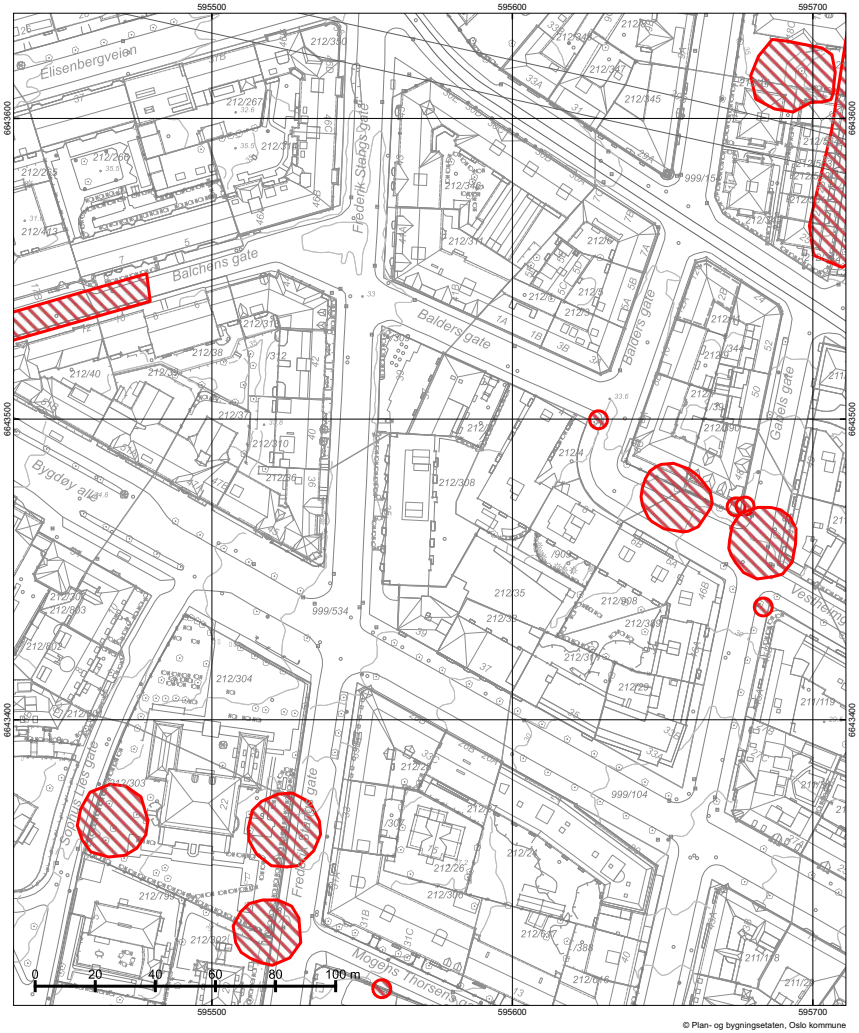
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

- RpRegulertHøyde




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

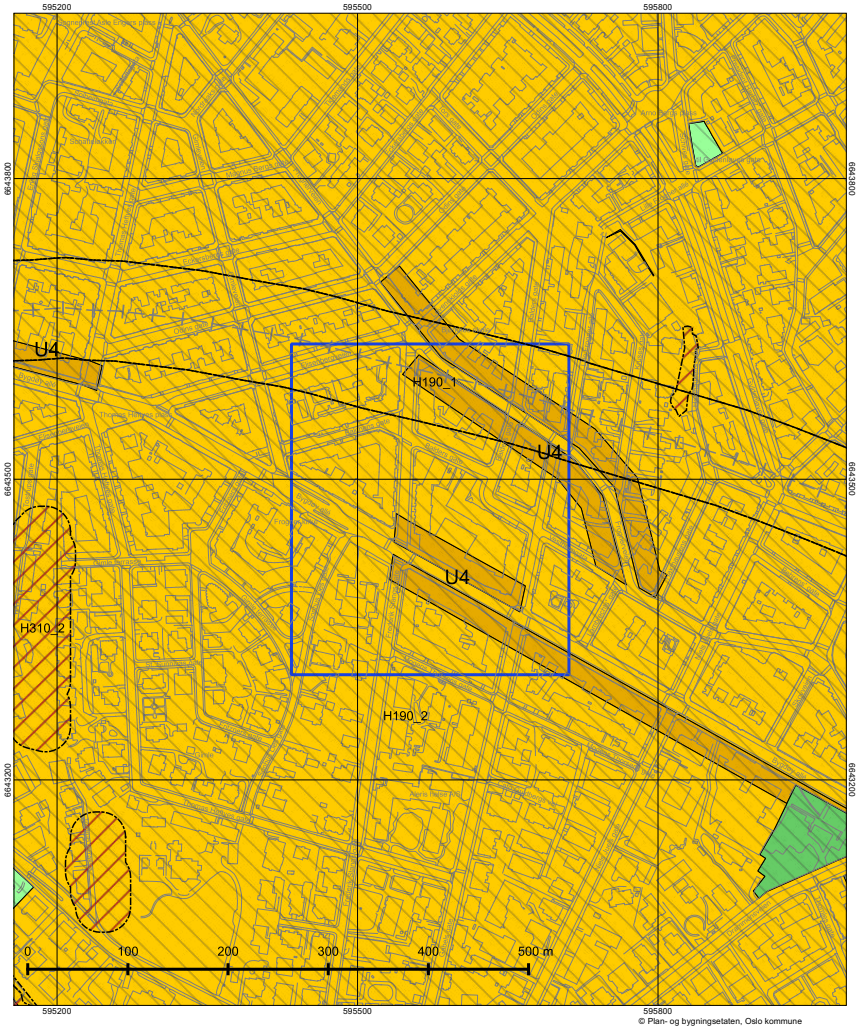
Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

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

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

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

# S-5026

Detaljregulering for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35

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

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

S-5026
27.02.2019

OSLO KOMMUNE

## Reguleringsplan for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35

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

Kartnummer OBI-201610135, datert 23.03.2018.

### Planens hensikt

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

### Bestemmelser til arealformål

#### 1 Fellesbestemmelser for planområdet

**1.1 Miljøfaglige forhold**
1.1.1 Overvann

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

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

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

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

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

2.1.3 Parkering
Parkering reguleres ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.03.2019

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Industri & VVS Teknikk
Haslevangen 45 B
0579 OSLO

Dato: 05082008

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

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

ANMELDELSE.
9 bl. tegninger.

F.D. 970/38

1

Duplikat sendt brannsjefen.

# Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 38 Fr. Stangs gate.

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

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

Oslo den 12-6-1939.

P. S. [illegible]

Oppmålingssjefen
13. JUN. 1939

Sendes hr. reguleringssjefen.
Grensene for gr.nr. 35 Fr. Stangs gate er nøiaktig inntegnet på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 14/6-1939

Reg. chefen jr. vv.
mott. 14. JUN. 1939

[illegible]

B. Lund

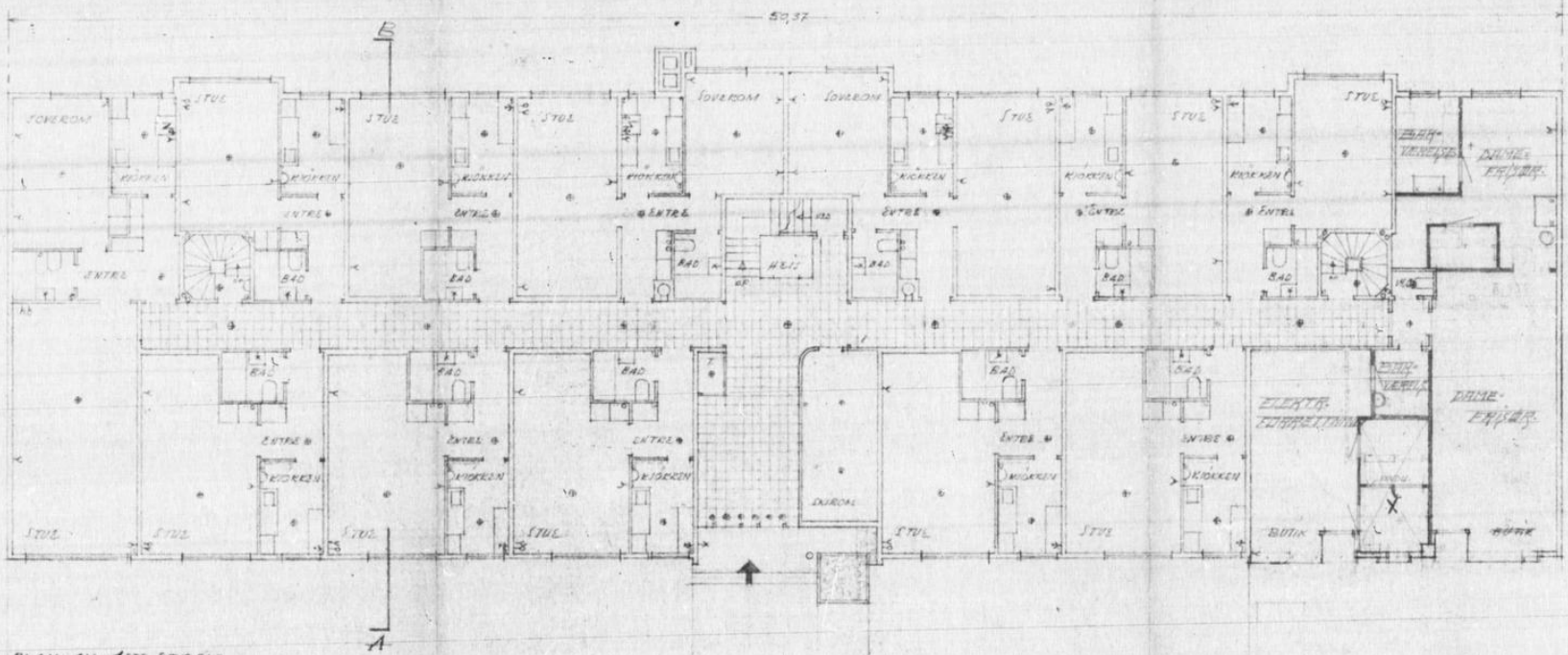
FREDRIK · STANGSGATE · Nº 35 HERR · INGENIØR · THOR · FURUHOLMEN

TEGNING · Nº 2

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

Byggesaksnr. 974/39
mottatt: 7 - FEB. 1942

Bl. 80.




PLAN · AV · 1ste ETASJE
Målestokk = 1:100

BEE & BUCH
arkitekter
2 - 6 - 39
rettet: 14 - 9 - 39
" 14 - 10 - 39

# Frederik Stangs gate 35

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 162 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)** | 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 1.7 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)** | 412 elever, 30 klasser | 20 min 1.7 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 417 elever, 24 klasser | 5 min 2.8 km |
| **Oslo Handelsgymnasium** | 816 elever, 33 klasser | 11 min 0.9 km |
| **Wang Toppidrett** | 18 klasser | 12 min 1 km |

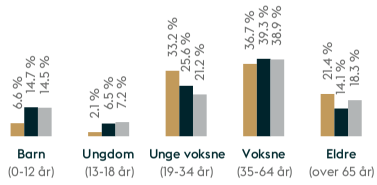
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Frogner kirke** | Linje 30, 31 | 2 min 0.1 km |
| **Elisenberg** | Linje 12 | 3 min 0.2 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 17 min 1.5 km |
| **Nationaltheatret** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 17 min 1.5 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 9 min 3.2 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 58/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

## Sport

| | |
|---|---|
| Inkognito terrasse balløkke | 10 min |
| Trafotaket streetbasketanlegg | 10 min |
| SATS Solli plass | 8 min |
| Friskis & Svettis Oslo avd.Vik... | 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 2025

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

**Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO**

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

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

**nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen**

**22049898**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0254/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Frederik Stangs gate 35 0264 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 212, bnr 308 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no