



aktiv.

Frederik Stangs gate 4A, 0272 OSLO

Romslig perle av en 2-roms - Alt nytt i 2023 - Generøs takhøyde og gode materialvalg - 2 balkonger-Garasje kan kjøpes*



Eiendomsmegler

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 000 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 8 001 390,-
Felleskostn.: Kr 3 019,-
Selger: Frederik Stangs gate 4
Utvikling AS

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1921
BRA-i/BRA Total 63/69 kvm
Tomtstr.: 2170 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 288
Snr. 3
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1002260036

Romslig perle av en 2-roms - Alt nytt i 2023 - Generøs takhøyde

Velkommen til Frederik Stangs gate 4 A. Leiligheten vitner om godt håndverk og gode materialvalg. 2 balkonger og store gode rom og godt med lagringsplass.

Dette er boligen for dem som ønsker litt mer.

Lave felleskostnader med vannbåren varme, internett, varmtvann inkl i felleskost

Særdeles påkostet og gjennomført høy standard

Sigdal kjøkken-Alle hvitevarer medfølger

Balansert ventilasjon

Heis til leilighetsplan/garasje

Utsøkt beliggenhet i ambassadestrøket

Svært representativt inngangsparti

1-stavs eikeparkett i hele boligen

Gulvvarme i hele leiligheten

Garasjeplass kan kjøpes

Bygget ble rehabilitert i 2023. Opprinnelig er villaen oppført en gang mellom 1909 og 1921

Kjellerbod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	52
Energiattest	57
Nabolagsprofil	63
Budskjema	71

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 69 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 63 kvm Entrè/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.

BRA-e: 6 kvm kjellerbod på 6,4 m² (BRA-e). Nr. H0201.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm 2 balkonger

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boden er en del av seksjon 55 som er reseksjonert som et tilleggsareal til andelen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i: Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

BRA-e: Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom

BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.

BRA-b: Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2170 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Attraktiv og rolig beliggenhet på Frogner. Kort vei til det aller meste. Åpent bakeri rett ned i gaten. Flere parker og godt utvalg av restauranter. Kun 100 meter til Gimle kino, hvor man kan nyte nye filmer med et glass vin. Alle typer servicetilbud i umiddelbar avstand fra boligen. Kort gangavstand til de sentrale handlegatene Bygdøy allé, Karl Johans gate, Niels Juels gate og Skovveien, for å nevne noen. Gangavstand til Frognerparken, Aker Brygge, sentrum, Majorstuen m.m.

Ca. 15 minutters spasertur til idylliske Bygdøy, med naturskjønne turområder.

Buss nr. 30 og 31 har holdeplass 100 meter fra leiligheten, og tar deg i retning Fornebu og via sentrum helt til andre siden av byen. Trikk nr. 12, mellom Majorstuen og Grefsen, har holdeplass ved Frogrerveien og Lille Frogner Allé, begge kun i kort avstand fra leiligheten. Trikk nr. 13 går i Drammensveien, kun 5 minutters gange fra leiligheten. Denne går mellom Jar i Bærum og Grefsen. Gangavstand til Flytoget på Nationaltheatret Stasjon.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Aktiv visningskilt på fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange flotte barnehager og skoler i området:

- Ranienborg skole (1-10 kl.)
- Ruseløkka skole (1-10 kl.)
- Majorstuen skole (1-10 kl.)
- Kristelig gymnasium (8-10 kl.)
- Oslo Handelsgymnasium
- Wang Toppidrett

- Tusindhuus barnehage (0-2 år)
- Portnerboligen naturbarnehage (2-5 år)
- Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år)

Skolekrets

Frederik Stangs gate 4A kretser til Ruseløkka skole

Offentlig kommunikasjon

Trikk: Skillebekk (linje 13) 4 minutter gangavstand, Nationaltheatret stasjon (10 ulike linjer) 23 minutter gangavstand

Buss: Frogner kirke (linje 30 og 31) 6 minutter gangavstand

T-bane: Nationaltheatret (linje 1, 2, 3, 4, 5) 23 minutter gangavstand

Bygningssakkyndig

Trond-Robert Wilhelmsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Konstruksjon oppført i mur. Fasader med pussede og malte flater. Saltak i treverk tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med trekarmer og isolerglass. Felles trappegang med tretrapp. Personheis i oppgang

Oversikt tilstandsgrader:

TG2:

Vinduer og dører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-0. Dørblad tilknyttet 1

balkongdør "subber" i terskel grunnet skjevheter. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalt tiltak: Justering av balkongdører.

Standard

Velkommen til Frederik Stangs gate 4 A. En sjelden mulighet. Denne 2-roms leiligheten har klassiske detaljer og generøs takhøyde. Hele bygget er renover. Ferdigstilt 2023. Store gode rom i tidsriktige farger.

Entré:

En romslig og pen entré med god oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe. Ellers god plass til skap, skoskap, knagger eller annen oppbevaring. Malt entredør (EI30/40db) med kikkehull, dørpumpe og Yale kodelås. Termostat for styring av varme i gulv.

Stue med åpen kjøkkenløsning:

En sjeldent delikat stue med god takhøyde og plass til både stort spisebord og sofaseksjon. Gode vindusposter slipper inn godt med lys. Utgang til 2 balkonger. Gode solforhold.

Kjøkken:

Lekkert Sigdalkjøkken fra 2023 med gode arbeidsflater og godt med skaplass.

Kjøkkeninnredning består av kjøkkenøy, finerte fronter, kompositt benkeplater,

underlimt oppvaskkum, integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikro, stekeovn og induksjon platetopp m/integrert ventilator. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert. Eikeparkett med varme

Bad:

Delikat bad med tidsriktige fliser og varme i gulv. Badet er innredet med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, dusjdører i herdet glass, veggspil med integrert belysning, baderomsinnredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate med overliggende servant. Downlights med dim i himling og elektrisk håndklevarmer.

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet er av svært god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord på hver side. God plass til pult, skap eller annen oppbevaring. Eikeparkett med varme i gulv. Soverommet har en meget romslig walk in garderobe med skyvedør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Bygget ble totalrenovert i 2023

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Parkering

Garasje kan kjøpes av selger. Prisene er satt til ca 1 mill. P-plassene og bodene er tinglyst med ideelle andeler på 1/27-del pr. plass/bod i gnr 212 bnr 288 seksjon 1. Konferer megler ved spørsmål.

Bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene.

Beboerparkeringssone A, B, C, D og E. Pris (2026)

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kr

Elbil: 1300 kr

Motorsykkkel og moped: 1925 kr

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kr

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 77783522

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk fjernvarme.

Vannbåren varme er vann som varmes opp av en varmekilde. Det varme vannet sirkulerer i boligen via rør i gulv eller gjennom radiatorer. Det vannbåren systemet gir en jevn varme i huset, og bidrar til et behagelig og godt inneklima

Informasjon om strømforbruk

Det finnes ikke oversikt over forbruk. Leiligheten er nylig renoveret.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 000 000

Omkostninger kjøper

8 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 001 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 010 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 013 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Eiendomsskatt

Kr 900 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Eiendomsskatten beregnes etter denne formelen:

$(\text{Eiendomsskattegrunnlag} - \text{bunnfradrag}) \times 0,0017 = \text{eiendomsskatt per år}$

Beregningen på 900 for 2026 er tatt utgangspunkt i prisantydning på 8 000 000,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 920 612 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 682 446 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

"Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, vannbåren varme, varmtvann, internett.

Felleskostnadene er estimert og de vil kunne bli justert når nytt styre lager budsjett.

Det er pt solgt 6 av 10 enheter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 019

Borettslaget

Borettslagsnavn

Frederik Stangs gate 4A Borettslag

Organisasjonsnummer

933152413

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Borettslaget er nylig opprettet og har ikke hatt sitt hele første driftsår. Borettslaget vil bestå av 10 andeler. 5 av leilighetene er pt solgt. Den som selges nå er nummer 6.

Frederik Stangs gate 4 A Borettslag med adresse Frederik stangs gate 4 a, er et borettslag som eier eiendommen gnr. 212 bnr. 228, snr. 3 og snr. 50 til 58 i Oslo kommune

Andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, driftsbudsjett, finansieringsplan, m.m.

Oppstartskapital på 15 000,- vil bli innkrevd som oppstartskapital.

Utbyggeren har hatt en forhåndskonferanse med kommunen om å bygge balkonger til leilighetene i bygget. Kommunen har vært positive, men de legger stor vekt på estetiske hensyn ved behandlingen av en eventuell søknad. Balkongprosjektet. Det skal ikke føre til en økning i fellesgjelden på andelen, og det forutsettes at kjøper er positiv til tiltaket.

Det gjøres derfor oppmerksom på at borettslaget er nystiftet, og at de forventede kostnader/utgifter og inntekter knyttet til vedlagte driftsbudsjett vil måtte endres etter hvert som alle leiligheter blir solgt og overlevert nye eiere.

Helt enkelt forklart så er borettslaget stiftet i et allerede eksisterende sameie.

Sameie består av seksjon nr. 3 til 58. Borettslaget eier 10 av seksjonene i sameiet: snr. 3 + 50 til 58.

Seksjon nr. 3 var en samleseksjon bolig frem til mai 2024, da utbygger resekasjonerte. Det er forklaringen på at seksjonsnumrene ikke er etterfølgende.

Fordi borettslaget eier seksjoner i sameiet, så vil andelseierne i borettslaget betale felleskostnader til sameiet. Borettslaget eier ca 28% av seksjonene i sameiet, så det er fordelingsnøkkelen (presis nøkkel inntatt i driftsbudsjettet). I tillegg betaler andelseierne kostnader for å drifte borettslaget, slik som kostander til forretningsfører og revisor.

Borettslaget er en del av Sameiet Frederik Stangsgate 4 (orgnr. 983 940 714), og endel av den daglige driften av bygningene er tenkt at skal gjøres i fellesskap mellom borettslaget og sameiet. Borettslaget er ansvarlig for felleskostnader til sameiet stor kr. 360.000,-/år. Disse felleskostnadene fordeles forholdsmessig på hver enkelt leilighet i borettslaget (andel). I disse kostnadene inngår blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og kloakk), grunnpakke TV/internett og byggforsikring.

Borettslaget eier snr. 3, samt at seksjon 50-58 er under etablering i matrikkelen. Borettslaget vil etter ferdig resekasjonering sitte på 10 stemmer i årsmøtet til sameiet.

Sameiet består opprinnelig av 49 seksjoner. Borettslaget har utarbeidet et driftsbudsjett for 2024. Budsjettet er utarbeidet i en svært tidlig fase, og endringer må påregnes. Det er budsjettet med driftskostnader på kr. 528.550,-/år. Kostnadene fordeles ut etter areal på Leilighetene i borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Andelen har ingen fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller 12 av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område og dyrepasser plikter å ha med hundepose e.l. Dyr som naturlig krever lufting skal ikke være i leiligheten over lengre tidsrom.

Forretningsfører

Forretningsfører

Fgh Business Management AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 288, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune. Andelsnr. 5 i Frederik Stangs gate 4A Borettslag med orgnr. 933152413

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

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

301/212/288/3:

20.10.1904 - Dokumentnr: 921179 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

Overført fra Fredrik Stangsgt. 4.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

16.01.1960 - Dokumentnr: 501047 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2006 - Dokumentnr: 17300 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2016 - Dokumentnr: 504333 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.2025 - Dokumentnr: 922857 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:288 Snr:49
Adkomstrett til fots
Bestemmelse om adkomst til garasjekjeller

09.03.2006 - Dokumentnr: 17300 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 904/3197
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 3

Reseksjonering
Del av fellesareal kjeller innlemmes i seksjonsnummer 2

06.04.2016 - Dokumentnr: 304510 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 904/3918

13.05.2024 - Dokumentnr: 1429543 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 153/3918
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av formål

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble gitt ferdigattest 01.07.2024
Bygget er omregulert fra næring til bolig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.2024.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig
Vann: Offentlig
Avløp: Offentlig

Borettslaget er ansvarlige for stikkrør ut til hovednett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsplan S-2255 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen

Det gjøres oppmerksom på følgende pågående plan- og byggesaker i tilgrensende området:

Saksnummer 200911341: Frederik Stangs gate 4 B - Ombygging av heis - 55NE2302 - Tillatelse gitt - Siste dok 16.02.2024.

Saksnummer 202008237: Thomas Heftyes gate 2 - Oppføring av balkonger - Tillatelse gitt - Siste dok 05.07.2022

Saksnummer 201910689: Frederik Stangs gate 11 - Fasadeendring - Ventilasjonsrist -lgangsettingstillatelse gitt - Siste dok 25.06.2025

Saksnummer 202555705: Fredrik Stangs gate 11 - Etablering av nye sjakter for vann og avløpsrør - Fredrik Stangs gate 11 - Søknad under behandling - Siste dok 5.08.2025

Saksnummer 202201529: Drammensveien 61 E - Rehabilitering av bad - H0101 - Siste dok 26.02.2024

Saksnummer 202554969: Drammensveien 61 C - Etablering av ett nytt bad og oppgradering av eksisterende bad - H0201 -Tillatelse gitt - Siste dok 20.08.2025

Saksnummer 202317545: Drammensveien 72 - Bruksendring til helseklinikk og fasadeendring - Summit by Hopstock helse - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok 04.07.2025

Saksnummer 202118119: Drammensveien 70 - Oppgradering av eksisterende basestasjon - Mottatt søknad om endring - Siste dok 20.12.2023
Saksnummer 202556867: Leiv Erikssons gate 7 - Reparasjon av balkonger og ny betongtrapp - Tillatelse gitt - Siste dok. 22.08.2025
Saksnummer 201517536: Leiv Erikssons gate 5 - Rehabilitering av skorstein - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok 14.07.2025

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

I borettslag kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året, jf. borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum. Reglene kan ikke fravikes i vedtektene.

Reglene gjelder ethvert utlån av boligen, også om dette skjer uten betaling.

Der eieren selv bor i leiligheten og samtidig leier ut enkeltrom eller en sofa (for eksempel couchsurfing.com), gjelder ikke disse reglene. Denne typen korttidsutleie kan derfor skje i lengre perioder enn 30 døgn i året.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2 000,- per stykk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Markedspakke er satt til 19 990,-, betalingsutsettelse 3 000,- digital annonsering 2 000,- Inneståelse,, digital samhandling og kommunaleopplysninger 7 910,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalte. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Wang
Eiendomsmegler
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

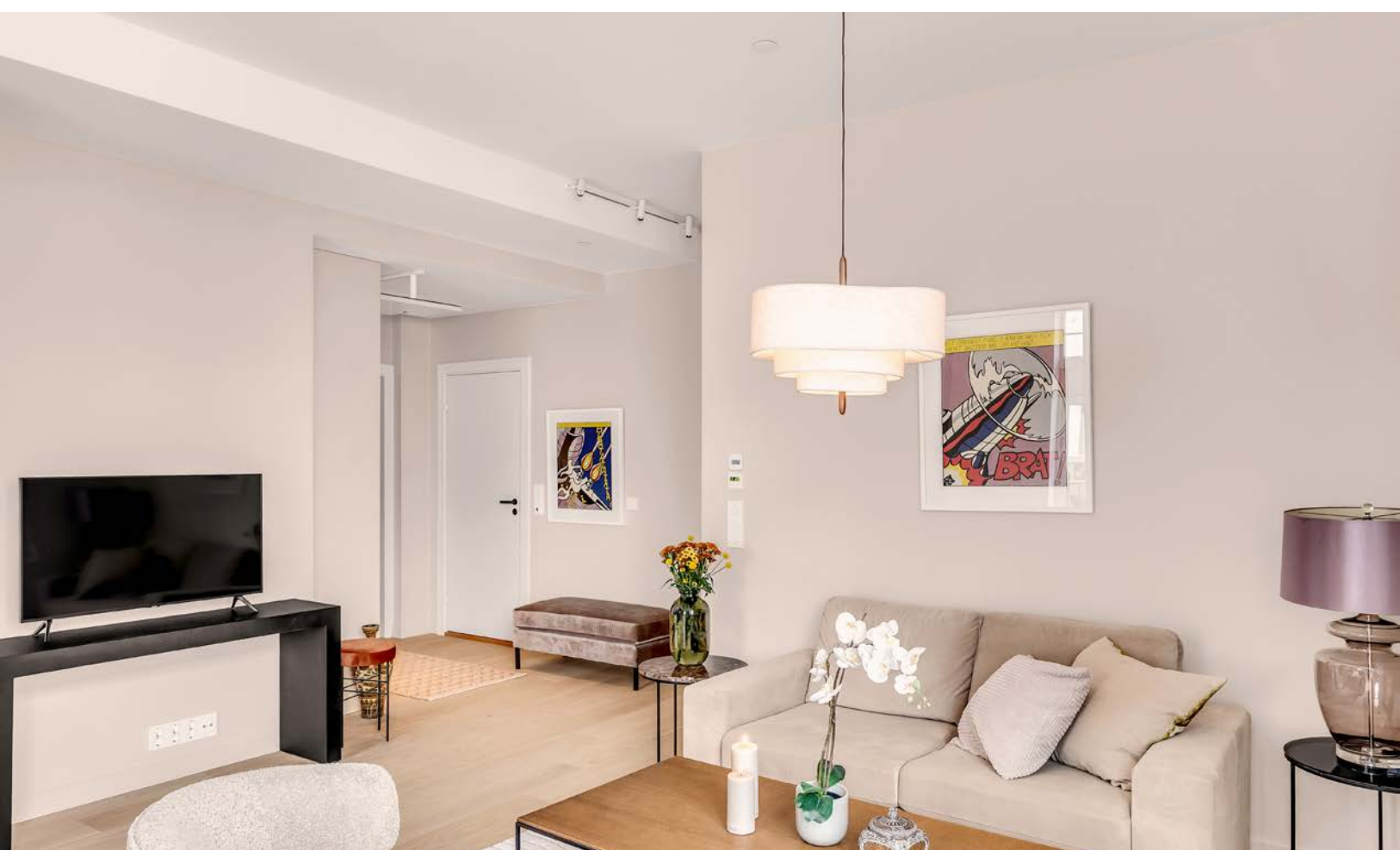
Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

06.02.2026















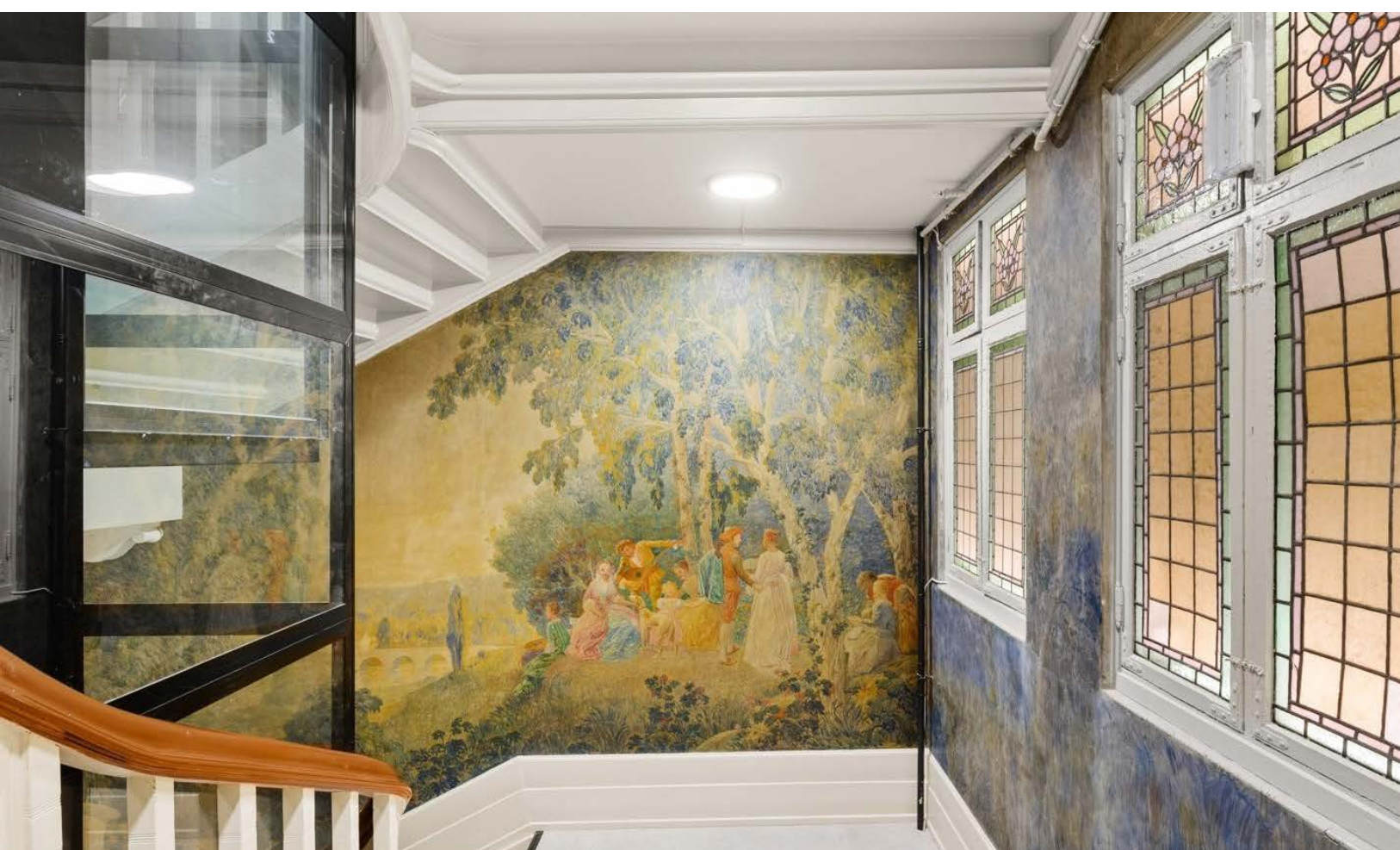


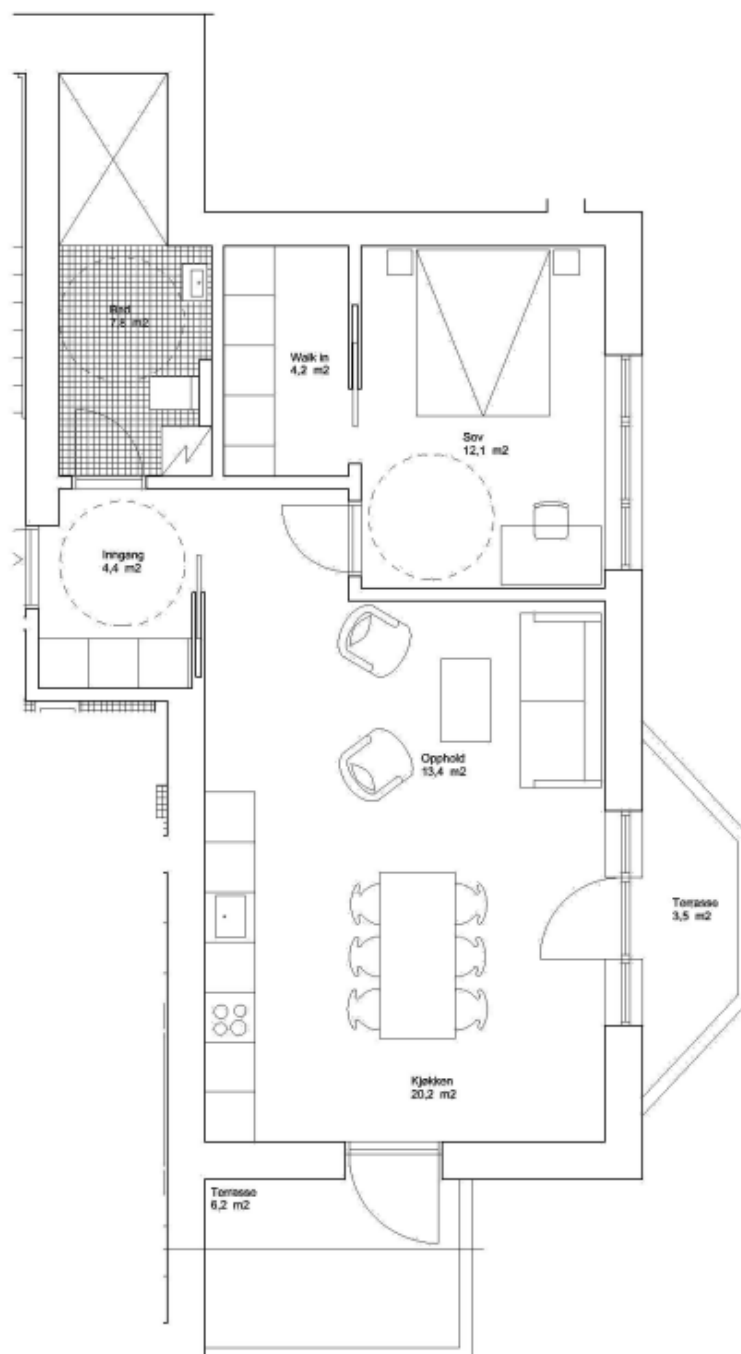












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Frederik Stangs gate 4 A 0272 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

BRA: 69 m²

BRA-i: 63 m²

Rapportdato: 23.1.2026 (Gyldig til 23.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0

10

TG-1

5

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39372>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Balkongdør "subber" i terskel.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Manglende mulighet for kontroll av tettesjikt.
Vannbåren varme	Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
Ventilasjon	Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverkets høyde, samt åpninger tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav. Forholdene vurderes å gi utilstrekkelig fallsikring og innebærer økt risiko for personskade.
Tiltak: bedre personsikkerhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.1.2026

Rapportdato
23.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Fr4 Næring AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæringsskjema er ikke fremvist. Eventuelle avvik som hadde fremkommet i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger kan derfor ikke kommenteres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**

Telefon: **92035224**

Firma: **Takst øst AS**

Epost: **rw@takstost.no**

Tittel: **Tømrermester/Takstmann**

Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Frederik Stangs gate 4 A, 0272 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **212**

Bruksnr: **288**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **5**

Leilighetsnr: **H0201**

Byggeår: **- Ikke oppgitt.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Konstruksjon oppført i mur. Fasader med pussede og malte flater. Saltak i treverk tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med trekarm og isolerglass. Felles trappegang med tretrapp. Personheis i oppgang.

Eier opplyser at tak og fasader ble rehabilitert i 2023.

Tomtestørrelse: 1549,1 m². Iflg. EDR.

Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
2023	Ombygging/rehabilitering.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	63	63 Romfordeling: Entrè/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.	0	0	9
Kjeller	6	0	6 Romfordeling: Kjellerbod.	0	0
Totalt m²	69	63	6	0	9

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 6,4 m² (BRA-e). Nr. H0201. Boden ble påvist av rekvirent.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkonger tilknyttet stue/kjøkken, antatt utført med støpt dekke, forankret til bygning. Oppførede dekker med vedlikeholdsfrie terrassebord. Størrelse ca.: 3 og 5,5 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2023 iflg. rekvisitent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-IU	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. For avvik tilknyttet høyde/åpninger i rekkverk se pkt. "Lovlighet/HMS". Manglende mulighet for kontroll av tettesjikt grunnet overdekning av oppfjort gulv og beslag. Valg av type materiale er ukjent. TG-IU.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Velux takvinduer tilknyttet loftetasje. Malte entredører (EI30/40db) med kikkehull, dørpumpe og Yale kodelås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er datert 2022. Rekvirenten opplyser at ny entredør ble montert i 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-0. Dørblad tilknyttet 1 balkongdør "subber" i terskel grunnet skjevheter. Oppgitt avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justering av balkongdører.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Annet
Ukjent.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av nivåeringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Mindre skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 8 mm.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkeninnredning med finerte fronter, kompositt benkeplate (iflg. eier), underlimt oppvaskkum, ventilator, integrert kjø/fryseskap, oppvaskmaskin, mikro, stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert. Rekvirenten opplyser at ny kjøkkeninnredning inkl. hvitevarer ble montert i 2023. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Rekvirenten opplyser at det foreligger midlertidig brukstillatelse og at det er søkt om ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverkets høyde, samt åpninger tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav. Forholdene vurderes å gi utilstrekkelig fallsikring og innebærer økt risiko for personskaade. Tiltak: bedre personsikkerhet.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rekvirenten opplyser om nytt avløp i 2023.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen. Avløpsrør fra 2023. TG-0 gis grunnet alder.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rekvirenten opplyser om nye vannrør i 2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap over toalett på bad/vaskerom i 3. etg. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen. Vanninstallasjoner fra 2023. TG-0 gis grunnet alder.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rekvirenten opplyser om nytt anlegg i 2023.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Rekvirenten opplyser at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rekvirenten opplyser om nytt anlegg i 2023.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-IU
Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.	

6.10 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rekvirenten opplyser om nytt anlegg fra 2023.	

Når var siste service på anlegget?	
Servicehistorikk er ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen. Anlegg fra 2023.	

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rekvirenten opplyser at våtrommet ble etablert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Overflater med normal elde og slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rennesluk er etablert.	

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjdør i herdet glass, veggspil med integrert belysning, håndkletrøkere, baderomsinnredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate med overliggende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Ingen avvik registreres på befaringsdagen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Hulltaking er ikke utført da dette Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Rekvirenten opplyser at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. Dokumentasjon er ikke fremlagt takstmann for gjennomgang.	

6.12 Gulv

Beskrivelse	
Overflater: 1-stavs eikeparkett.	
Rekvirenten opplyser at nye gulv ble lagt i 2023.	
Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.13 Vegger

Beskrivelse	
Overflater: malte flater.	
Rekvirenten opplyser at veggene ble overflatebehandlet i 2023.	
Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.14 Himling

Beskrivelse	
Overflater: malte flater.	
Rekvirenten opplyser at himlingene ble overflatebehandlet i 2023.	
Oppsummering	TG-0
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.15 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Rekvirenten opplyser at nye innerdører ble montert i 2023.

Oppsummering

TG-1

Innerdører med normal elde og slitasje.

6.16 Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørgarderober med innredning.

Oppsummering

TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.17 Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Elvarme

Beskrivelse

Varmekabler på bad og bad/vaskerom.

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Rekvirenten opplyser at ny gulvvarme ble lagt i 2023.

6.19 Utendørs

Beskrivelse

Utestrøm.

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Pawel Robert Bialkowski

Boligen

Frederik Stangs Gate 4A
0272 Oslo

0301-212/288/0/3

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Acro Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalt rehabilitering

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Total rehabilitering

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Det er planer om å søke om balkonger til 3–4 leiligheter i bygget. Kjøper må være positiv til tiltaket. Tiltaket har ingen effekt på leiligheten.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygget er totalt rehabilitert i 2022-2023,

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**



Totalt rehabilitering i 2022-2023

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

2021- Det er utført nødvendige radontiltak av godkjente fagfirmaer.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Det er utarbeidet tilstandsrapport.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Det er observert fuktskader i garasjeanlegget, men dette inngår ikke for kjøper av leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

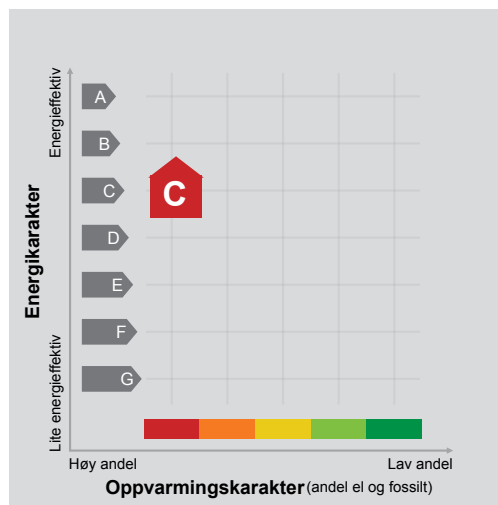
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

ENERGIATTEST



Adresse	Frederik Stangs gate 4A
Postnummer	0272
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	288
Seksjonsnummer	58
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80498594
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-136291
Dato	17.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

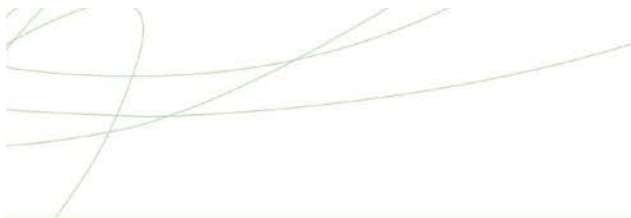
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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 innnetemperaturen

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)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Slå el.apparater helt av

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner

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 innneklima 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2023
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 101
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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/>.





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>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Kjøøl - 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Nabolagsprofil

Frederik Stangs gate 4A - Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	3 min 0.3 km
Frogner kirke Linje 30, 31	7 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.5 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	16 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	15 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	6 min 2.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	12 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

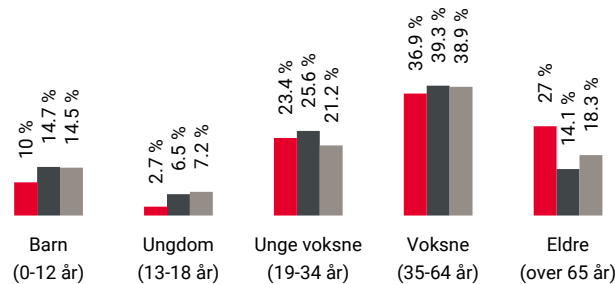
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	5 min 0.3 km
Portnerboligen naturbarnehage (2-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 122 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Skillebekk Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Extra Gimle	6 min



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 90/100



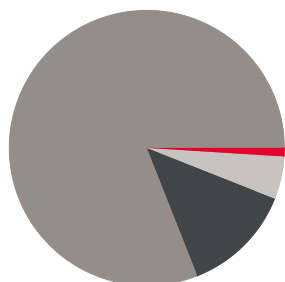
Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100

Sport

⚽ Reichweins plass balløkke	11 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
⚽ Trafotaket streetbasketanlegg	11 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
🏊 SATS Solli plass	9 min	🚶
🏊 Studio Jobbsprek	15 min	🚶

Boligmasse



- 1% enebolig
- 13% rekkehus
- 81% blokk
- 5% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Aker Brygge

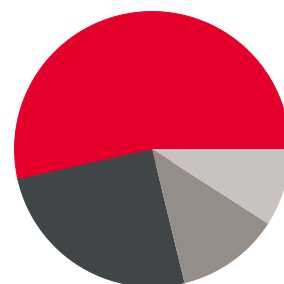
14 min 🚶



Vitusapotek Fredrik Stangs gate

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 53% i barnehagealder
- 25% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 9% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



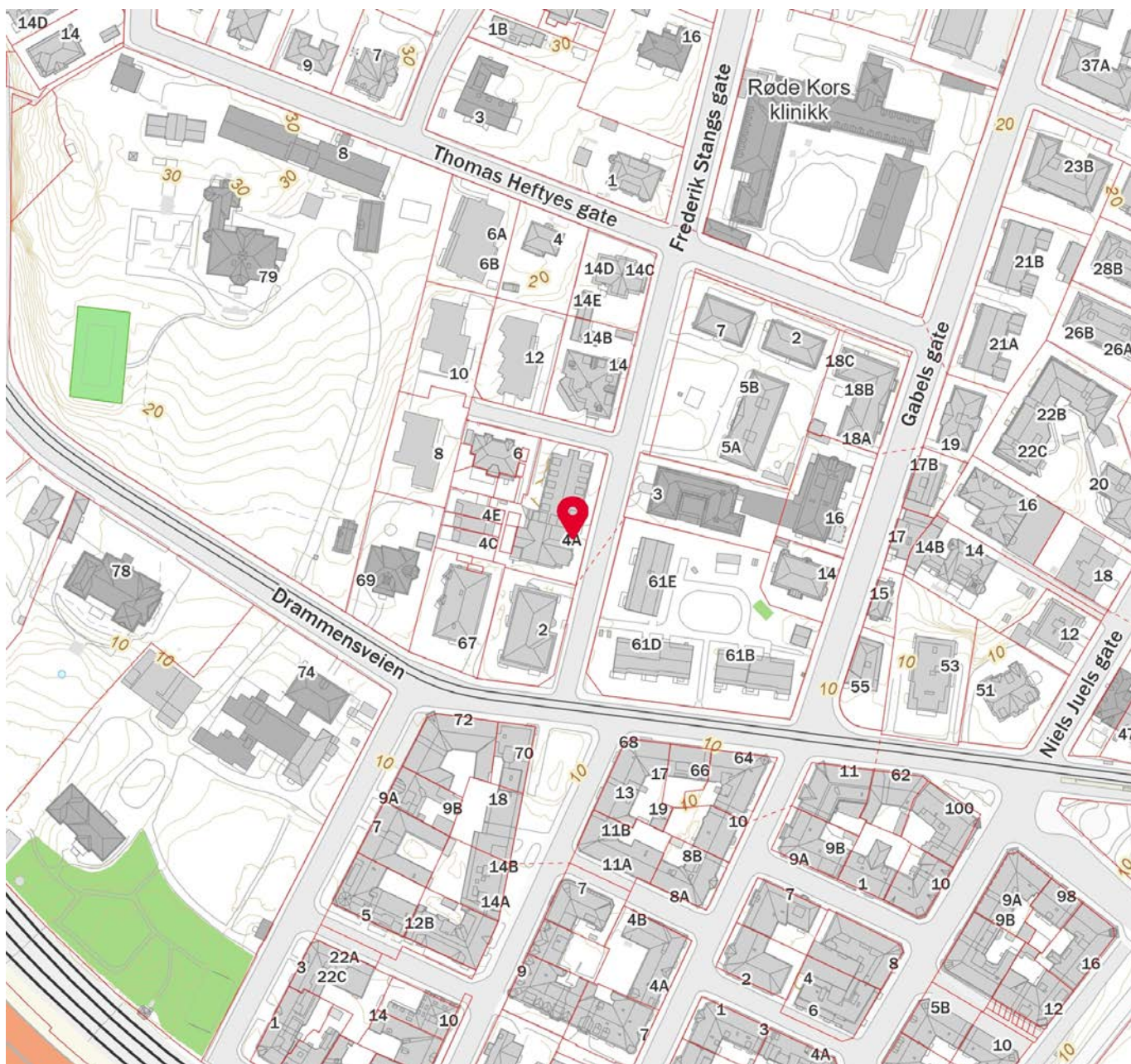
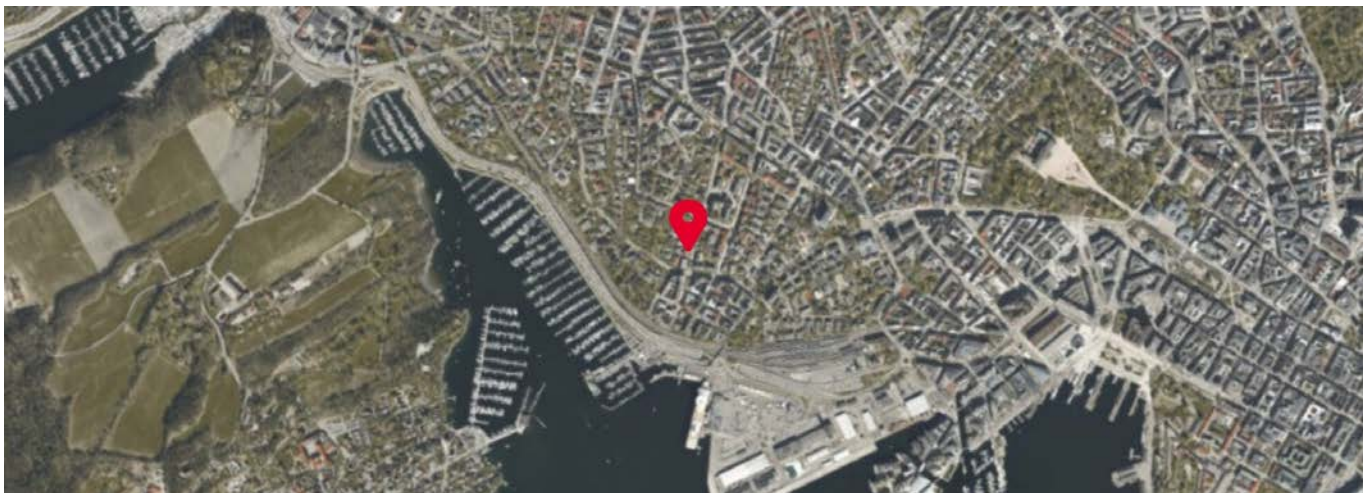
0%

58%

- Skarpsno
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Frederik Stangs gate 4A
0272 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Oppdragsnummer:

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre