

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 40 100,-
Omkostn.: Kr 289 850,-
Total ink omk.: Kr 11 829 950,-
Felleskostn.: Kr 5 090,-
Selger: Kari Hem

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1925
BRA-i/BRA Total 103/112 kvm
Tomtstr.: 1981.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 314
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1007250045

Lys og fin 4-roms på vakre Frogner - Heis - Generøs takhøyde - Garasjeleie* - Internett inkl.

Velkommen til Frederik Stangs gate 46A!

En meget attraktiv og flott beliggenhet i en av Oslos mest eksklusive områder. Et svært hyggelig og attraktivt bolig- og ambassadeområde, med kort vei til et rikt utvalg av servicetilbud med bl.a. små lokale nisjeforretninger og hyggelige caféer og restauranter i Drammensveien, Bygdøy allé, Frognerveien og ved Solli plass. Skreddersydd for deg som har en travel hverdag, og som ønsker å bo sentralt og eksklusivt til på Frogner med nærhet til "alt".

Leiligheten kan fremheves med:

- Garasjeleie* Leieavtale på garasjeplass i Elisenbergveien 37 kan videreføres kjøper (med lader)
- Generøs takhøyde på hele 2,8 m
- Balkong på 6,5 m² med ettermiddagssol
- Meget god beliggenhet
- Rolig og skjermet bakgård
- Separat kjøkken
- Heis



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	66
Meglerbrev	69
Formuesverdi	73
Eiendomskatt	74
Årsberetning	75
Vedtekter	97
Husordensregler	107
Protokoll	110
Ferdigattester	113
Eksepedisjonsdokument	124
Byggetegninger	129
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 103 m² Bad, stue, spisestue, kjøkken, to soverom, entrè, gang

6. etasje

BRA-e: 3 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 6 m² og ca. 3 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1981.5 m²

Tomtebeskrivelse

Flott velstelt tomt med bygård og indre gårdsrom som er velstelt med diverse beplantning og har hellebelagte internveier.

Beliggenhet

Frederik Stangs gate 46A ligger midt i hjertet av Frogner!

En meget attraktiv og flott beliggenhet i en av Oslos mest eksklusive områder. Et svært hyggelig og attraktivt bolig- og ambassadeområde, med kort vei til et rikt utvalg av servicetilbud med bl.a. små lokale nisjeforretninger og hyggelige caféer og restauranter i Drammensveien, Bygdøy allé, Frognerveien og ved Solli plass. Skreddersydd for deg som har en travel hverdag, og som ønsker å bo sentralt og eksklusivt til på Frogner med nærhet til "alt".

Fra leiligheten er det kort vei til Frognerparken hvor man kan nyte spaserturer blant spennende kunst eller til fine treningsturer. I tillegg inneholder Frognerparken Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Videre er det kort gange til Slottsparken og Uranienborgparken. Man kan gå hyggelige turer langs promenaden ved Frognerkilen, og det finnes flere turstier som går langs sjøen ved idylliske Bygdøy. Her finnes flere badestrender blant annet Huk.

Ta også turen til den autentisk italiensk restaurant Vineria Ventidue, hvor de lager italiensk mat fra bunnen av, og har et herlig vinkart med vin fra store deler av Italia. Resturanten ligger kun et steinkast unna leiligheten.

Alle typer servicetilbud i umiddelbar avstand fra boligen. Området har et mangfold av restauranter, koselige kafeer, butikker, barer og servicetilbud. Herunder nevnes bl.a. Bygdøy Allé Restaurant, Enoteca vinbar, Gabels café, Kaffebrenneriet, Fjeldberg fisk & vilt, Gimle Kino m.m. Kort avstand til de sentrale handlegatene Bygdøy allé, Skovveien, Bogstadveien/Majorstuen og Aker Brygge for å nevne noen.

Området har et godt offentlig kommunikasjonstilbud med bl.a. bussforbindelse i Bygdøy allé og bytrikk i Drammensveien og Frognerveien. I tillegg kort vei til tog- og flytogforbindelse på Nationaltheatret og Skøyen.

Flere parkområder i nærheten som Frøyas have på Skarpsno og Framneshaven (Tinker'n) på Skillebekk. Det er i tillegg spaseravstand til store grøntområder i både Frognerparken og Slottsparken. Det er videre hyggelige gangveier utover mot Frognerkilen og ca. en 15 minutters spasertur til idylliske Bygdøy.

Adkomst

Adkomst fra Frederik Stangs gate. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Frogner International Pre-School, Tusindhuus barnehage og Nordraaksgate barnehage Al.

Skolekrets

Uranienborg skole.

Offentlig kommunikasjon

Trikk: Elisenberg med linje 12 og 15 ca 100 m

Buss: Elisenberg med linje 12N ca 100 m og Frogner Kirke med linje 30 og 31

T-bane: Majorstuen med linje 1-5 ca 1,6 km

Tog: Nationaltheatret stasjon med 10 ulike linjer ca 1,7 km

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i granitt/tegl. Yttervegger i murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Fyringsforbud

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Alle har fått netting/ brannsikre boder på loft og i kjeller

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Dette har styret ordnet

Innhold

Velkommen til Frederik Stangs gate 46A!

En meget attraktiv og flott beliggenhet i en av Oslos mest eksklusive områder. Et svært hyggelig og attraktivt bolig- og ambassadeområde, med kort vei til et rikt utvalg av servicetilbud med bl.a. små lokale nisjeforretninger og hyggelige caféer og restauranter i Drammensveien, Bygdøy allé, Frognerveien og ved Solli plass. Skreddersydd for deg som har en travel hverdag, og som ønsker å bo sentralt og eksklusivt til på Frogner med nærhet til "alt".

Leiligheten inneholder entré, to soverom, kjøkken, spisestue og stue. Hovedsoverommet har tofløyede dører ut til en hyggelig balkong på 6,5kvm vendt mot stille og rolig bakgård. Stue og spisestue er forent med tofløyede dører samt begge stuen har eldre støpejernsovner. Leiligheten har separat kjøkken med integrert platetopp og stekeovn og frittstående kombiskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har god plass til kjøkkenbord. Soverom 2 passer utmerket som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom. Det medfølger kjellerbod på ca 6 kvm og loftsbod på ca 3 kvm.

Standard

Dører:

Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1997. Entrédør og dør mot baktrapp i brannklasse B30. Tofløyet profilerte dører mellom stuer. Skyvedør mot gang. Dør med glass mellom stue og entré. Innvendige profilerte dører i tre for øvrig.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass mot bakgård, produsert i 1981. Vinduer med trelags isolerglass i stuer, produsert i 2023.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Gulv:

Trestavs parkett i entré, gang og kjøkken. Eldre gulvbord for øvrig.

Vegger:

Sparklet og malt overflater i gang. Malt brystningspanel og tapet i entré. Malt panel for øvrig.

Himling:

Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,83 meter. Himlingshøyde i kjøkken er målt til 2,80 meter.

Pipe:

Pusset og malt teglsteinspipe/brannmurer i stuen.

Ildsteder:

Eldre støpejernsovn i spisestue og stue.

Ledningsnett for sanitær:

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør. Avløpsrør internt i plast. Hovedstammer i støpejern. Stoppekran er lokalisert for varmtvann og kaldtvann til bad i inspeksjonsluke i badet. Stoppekraner for kaldtvann til kjøkken er montert bak kjøkkeninnredning. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på 77 liter, av eldre dato. Berederen er montert i himling over bad. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Ventilasjon:

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Kullfilterventilator i kjøkkenet. Luftespalte/hull i dør mot våtrom.

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Sprutplate på vegg over benkeskap ved platetopp. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2002.

Balkong:

Balkong i metallkonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 6,5 m². Terrassebord mot gulv. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 m.

Bad:

Badet er av eldre dato. Ukjent årstall. Eldre støpejernsluk montert under badekar. Gulv og vegger er flislagte. Dusj i badekar. Gulvstående klosett. Opplegg for vaskemaskin. Servant. Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i felles gang med skrusikringer og automatsikringer. Anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Info fra takstmann:

Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Personheis. Trapper i betong/tre. Dørcalling.

Lovlighet:

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

Ja, det er fremvist plantegninger datert 1923, det er registrert følgende avvik:

- Deler av kjøkken og entré er byggesøkt som kott/gard.
 - Det er i tillegg endret/flyttet på romindelingene i leiligheten ut ifra godkjente byggetegningene.
- Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Overflater, vanntett sjikt og sluk på bad

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Gulv
- Overflater pipe
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitær
- Ventilasjon
- Varmtvann
- Kjøkkeninnredning
- Sanitær på bad
- Elektrisk anlegg

Kommentar: Totale kostnadsestimer gitt for TG 3: 200 000 - 300 000,- kr

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke i salget:

- Taklampe i spisestue, stue og barnerom.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Arbeid utført som oppgitt i tilstandsrapport:

2023: Sann inn nye vinduer i stuer.

2015: Ny baderomsinnredning.

2014: Ny platetoppp.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet av fiberavtale med Global Connect.

Parkering

*Garasjeleie: Selger leier i dag garasjeplass rett over tunet i Elisenbergveien 37.

Plassen har også el-billader (plass nr 17). Utleier, Frogamo AS har bekreftet at avtalen kan videreføres til kjøper av boligen. Det betales kr 10 875,- pr. kvartal inkl lader.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

82202798

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

E-postadresse styret: fsg46@styrommet.no.

Det er fyringsforbud p.t.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 11 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert.

Eiendomsskatt

Kr 5 082

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 451 028

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 9 804 112

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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

Eierbrøk

95/3912

Felleskostnader inkluderer

Heis 501,00,-

Pipelån 315,00,-

Bredbånd 289,00,-

Felleskostnader 3 985,00,-

Informasjon gitt av forretningsfører.

Forretningsførsel, felles strøm og forsikring, kommunale avgifter, internett, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 090

Andel Fellesgjeld

Kr 40 100

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 3 474

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Frederik Stangs gate 46

Organisasjonsnummer

976018788

Om sameiet

Sameiet består av 52 seksjoner. Frederik Stangs Gt 46 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976018788, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 212 314

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207544035

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,35%

Restsaldo 103 156,00

Innfrielsesdato: 30.06.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207861723
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,35%
Restsaldo 1 685 848,00
Innfrielsesdato: 29.02.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 59 863,-
Budsjett for 2024 var kr -78 000,-
Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 157 841.

I følge styreleder er det ikke planlagt noe som vil medføre kostnadsøkninger i nærmeste fremtid.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret innkaller til dugnad fortrinnsvis 1 gang i året og alle seksjonseiere oppfordres til å delta.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 314, seksjonsnummer 19 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/314/19:

24.05.1924 - Dokumentnr: 993434 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vegg

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:314

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1924 - Dokumentnr: 993435 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:314

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1925 - Dokumentnr: 993582 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:314

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1951 - Dokumentnr: 302635 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:314

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1984 - Dokumentnr: 527343 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 95/3912

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 47 SEKSJONER

06.09.2013 - Dokumentnr: 751195 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 95/3912

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1928. Det foreligger også ferdigattest på balkong.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansak

Saksnr: 202114191

Saken gjelder: Detaljregulering - Elisenbergløkken

Pågående byggesaker

Frederik Stangs gate 46 D - Oppføring av balkong

Saksnummer: 202459710

Balchens gate 10 - Oppføring av balkong

Saksnummer: 202458470

Elisenbergveien 37 B - Ombygging, bruksendring til bolig og etablering av 19 leiligheter

Saksnummer: 202463175

Saken gjelder ombygging av Elisenbergveien 37B fra industriformål til boligformål. Det planlegges etablering av 19 leiligheter, ombygging av tak og utvidelse av kjeller.

Adgang til utleie

Fra vedtektene:

§ 4 Registrering av seksjonseiere/leietakere

(1) Erverver og leier av seksjonen skal meldes til styret for registrering. E-postadresse skal oppgis.

(2) Dersom en seksjonseier skal leie ut sin seksjon skal sameiets styre få informasjon om hvem som leier, dennes e-postadresse, telefonnummer og postadresse.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 500 000 (Prisantydning)

40 100 (Andel av fellesgjeld)

11 540 100 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

288 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

289 850 (Omkostninger totalt)

300 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

303 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 829 950 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 840 850 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 843 650 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 289 850

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 rettshjelpsforsikring 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 1,25 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

12.04.2025











































Vedlegg

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Frederik Stangs gate 46A, 0264
Oslo

Oppdragsnr: 10267

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



Stian Hedels
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
sh@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 tilleggssundersøkelser 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. Estimateret 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 fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.
* 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	Ytterdører (balkongdør)	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer (bakgård)	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Gulv	Slitasje. Sprekkdannelser.
TG 2	Overflater pipe	Sprekker/skade. Fyringsforbud.
TG 2	Ildsteder	Alder.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 3	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Forventet levetid har oppnådd. Risiko. Kostnadsestimat: 200 000 - 300 000,- kr
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Elektrisk anlegg	Alder. Manglende oppdatert kursfortegnelse.

Kommentar

Totale kostnadsestimater gitt for TG 3: 200 000 - 300 000,- kr

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	0	6	0	0
3. etasje	103	0	0	7
Loft	0	3	0	0
Sum	103	9	0	7
Totalt bruksareal	112			

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 4 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, stue, spisestue, kjøkken, to soverom, entrè, gang		
Loft		Ekstern bod	

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	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	103	0	Bad, stue, spisestue, kjøkken, to soverom, entrè, gang	

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

1925

Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i granitt/tegl.

Yttervegger i murverk.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater.

Innvendige bygningsdeler

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Personheis.

Trapper i betong/tre.

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 to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 6 m² og 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 håndverkere.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023	Satt inn nye vinduer i stuer	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
2015	Ny baderomsinnredning	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
2014	Ny platetopp	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

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?

Ja, det er fremvist plantegninger datert 1923, det er registrert følgende avvik:

- Deler av kjøkken og entré er byggesøkt som kott/gard.
- Det er i tillegg endret/flyttet på romindelingene i leiligheten ut ifra godkjente byggetegningene.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

* 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 2

Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1997.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

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

Ytterdører

TG 1

Entrédør og dør mot baktrapp i brannklasse B30.

Vurdering

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

Vinduer

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass mot bakgård, produsert i 1981

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

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

Vinduer

TG 1

Vinduer med trelags isolerglass i stuer, produsert i 2023.

Vurdering

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

Innvendige dører

TG 2

Tofløyet profilerte dører mellom stuer. Skyvedør mot gang. Dør med glass mellom stue og entré. Innvendige profilerte dører i tre for øvrig.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

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 trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Nei.

Skjevheter over to meters avstand i spiseetue er målt til ca. 7 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til ca. 12 mm.

Skjevheter over to meters avstand i entré er målt til ca. 9 mm.

Totalt avvik i entré er målt til ca. 13 mm.

Vurdering

Det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Høydeforskjellen på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

* 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 2

Trestavs parkett i entré, gang og kjøkken
Eldre gulvbord for øvrig.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

Vegger

TG 1

Sparklet og malt overflater i gang. Malt brystningspanel og tapet i entré. Malt panel for øvrig.

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.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,83 meter.

Himlingshøyde i kjøkken er målt til 2,80 meter.

Vurdering

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

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe

TG 2

Pusset og malt teglsteinspipe/brannmur i stuene.

Vurdering

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. Eier opplyser om at det er fyringsforbud i sameiet, det anbefales videre undersøkelser av forholdet og det må påregnes økte fellekostnader for eventuelt utbedring av forholdet.

Det er registrert enkelte riss på pipens ytre komplettering. TG2 er gitt på grunn av riss/sprekkdannelser i brannmur/pipe.

Ildsteder

TG 2

Eldre støpejernsovn i spisestue og stue.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at det er fyringsforbud i sameiet og vedovnene brukes kun til pynt den dag i dag. Det bør påregnes vedlikehold av vedovnene før de tas til bruk, hvis pipeløpene blir utbedret i sameiet.

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 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.

Avløpsrør internt i plast.

Hovedstammer i støpejern.

Stoppekran er lokalisert for varmtvann og kaldtvann til bad i inspeksjonsluke i badet. Stoppekraner for kaldtvann til kjøkken er montert bak kjøkkeninnredning.

Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Stoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

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 ledningsnett 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.

Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder på 77 liter, av eldre dato. Berederen er montert i himling over bad.

Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Luftespalte/hull i dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

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 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Sprutplate på vegg over benkeskap ved platetopp. Belysning under overskap.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2002.

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

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Terrasse, balkong og lignende

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

Terrasse/balkong

TG 1

Balkong i metallkonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 6,5 m².

Terrassebord mot gulv.

Rekkverk i metall.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Nei.

Vurdering

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

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 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 besiktes og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er av eldre dato. Ukjent årstall.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Det ble utført hulltaking i skyvedørgarderobe i soverommet og ved hulltakingen ble det oppdaget delevegg i mur/betong. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* 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 betraktning 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 3

Eldre støpejernsluk montert under badekar.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene. I dette tilfellet har flere fliser riss/sprekkekkanaler.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

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

Nei.

Vurdering

Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsjonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Det er registrert korrosjon av støpejernssluk.

TG 3 er gitt på grunn av utettheter ved rørgjennomføringer, ikke tilstrekkelig vanntett sjikt og alder ihht forventet levetid på sluk.

Forholdene utgjør vesentlig risiko for skader/fuktpåkjenning. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må totalrenoveres og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Prisestimat: 200 000 - 300 000,- kr

Prisestimatet er basert på at våtrommet renoveres og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

* 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 betraktning 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 2

Dusj i badekar.
Gulvstående klosett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* 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.

Sanitær

TG 1

Servant.

Vurdering

* 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 1

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 2

Sikringsskap i felles gang med skrusikringer og automatsikringer.
Anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

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?
Ukjent. Anlegget er av eldre dato.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja, det finnes kursfortegnelse, men denne samsvarer ikke med sikringer.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei, det er ikke utført arbeid på el.anlegget etter 1999 som jeg vet om.

* 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, eier opplyser om at en stikkontakt i soverom ved balkongdør ikke fungerer.

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?

Ja. På grunn av manglende oppdatert kursfortegnelse, sikring som er ute av drift (ukjent årsak) og defekt stikkontakt i soverom anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes. TG2 er gitt på grunn av anleggets alder i forhold til forventet levetid og manglende oppdatert kursfortegnelse.

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

BEFARINGEN

Befaringsdato	27. mars 2025
Selger/eier til stede	Ja, Kari Hem
Takstingenør til stede	Stian Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 20.03.2025.

* 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 46A, 0264 Oslo
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-212/314/0/19
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	1981,5 m ²
Hjemmelshaver	Kari Hem
Sameiebrøk	95/4493

* 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. Teppet, 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 dampsperrer, 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, støtmurer, 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 befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befæringsdatoen, 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250045	

Selger 1 navn
Kari Hem

Gateadresse	
Frederik Stangs gate 46A	

Poststed	Postnr
OSLO	0264

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250045

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fyringsforbud

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle har fått netting/ brannsikre boder på loft og i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette har styret ordnet

Document reference: 1007250045

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250045

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250045

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Hem	593cccfe62f7c0b3f75ac93c 59f19331a767dbd9	20.03.2025 13:16:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250045

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Frederik Stangs gate 46A - Nabolaget Frogner - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Elisenberg Linje 12	1 min 0.1 km
Elisenberg Linje 12N	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.9 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	11 min 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	17 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	21 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	22 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	9 min 2.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	14 min 1 km
Wang Toppidrett 18 klasser	16 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

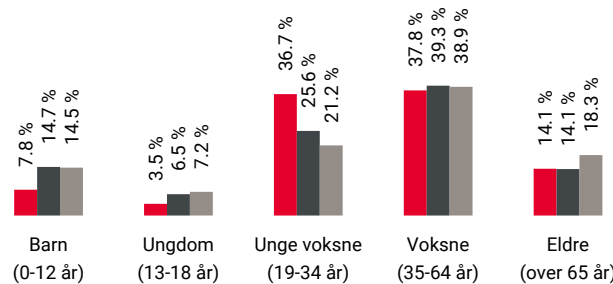
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	5 min 0.3 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	5 min 0.4 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-5 år) 31 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Elisenberg	1 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.1 km
Ups Pickup Point Frogner Mat	2 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 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



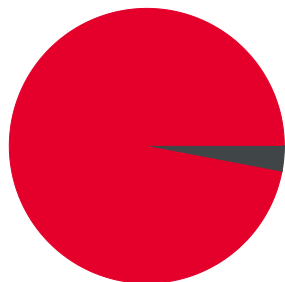
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Den tysk-norske Aktivitetshall	11 min 🚶 0.9 km
⚽ Oslo handelsgym Aktivitetshall	12 min 🚶 0.9 km
🏊 SATS Solli plass	11 min 🚶
🏊 Artesia Trening	17 min 🚶

Boligmasse



■ 97% blokk
■ 3% annet

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Valkyrien

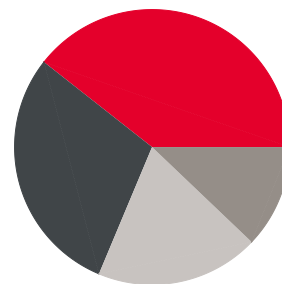
19 min 🚶



Apotek 1 Frogner

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 39% i barnehagealder
■ 29% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



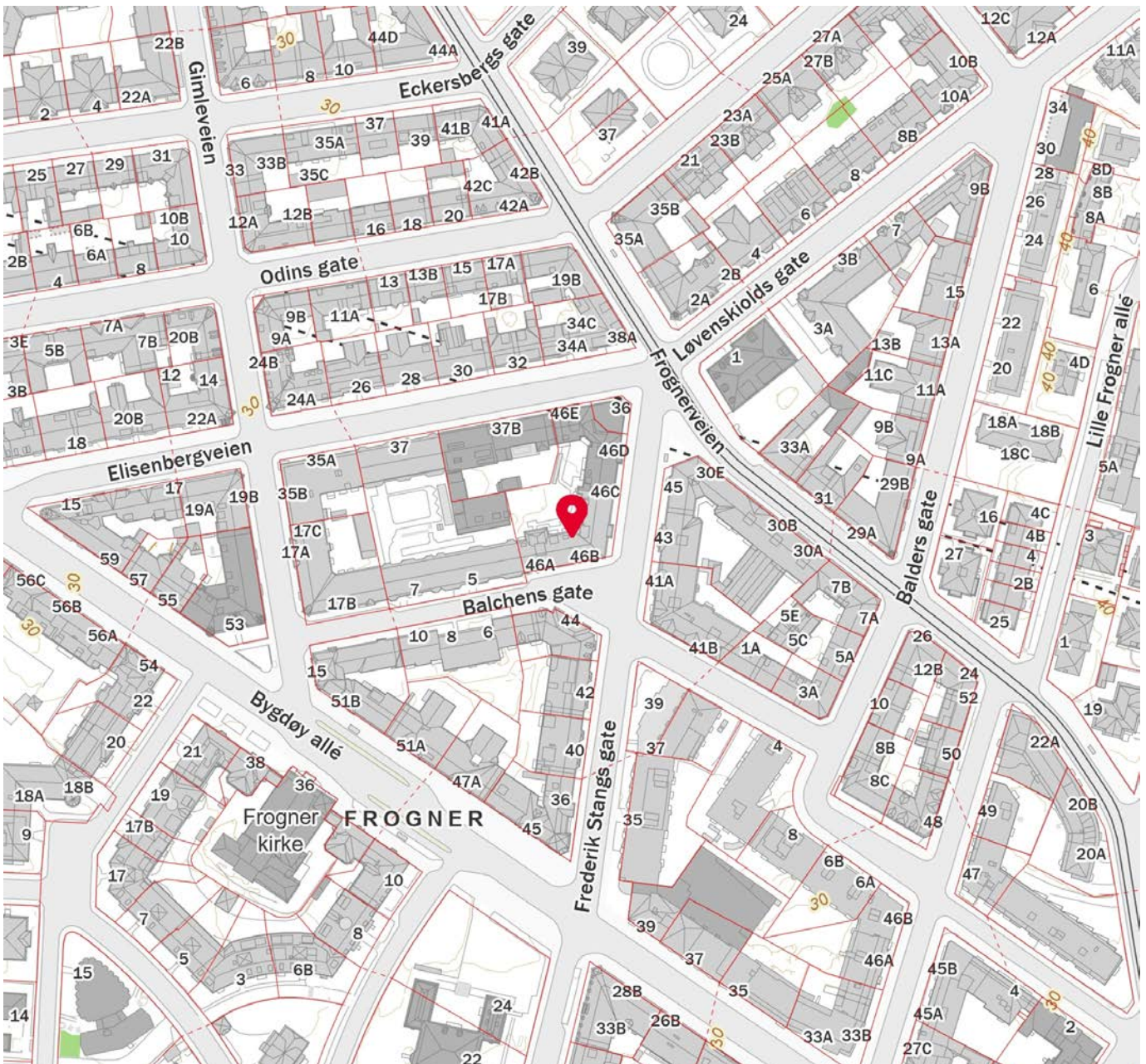
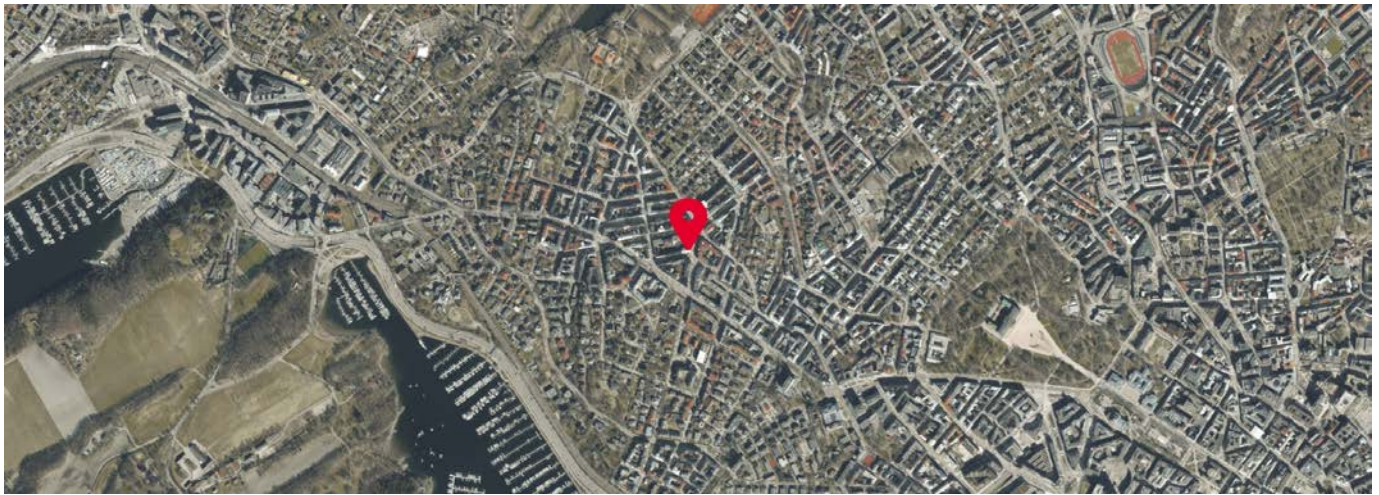
0%

56%

■ Frogner
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Bjørn Eirik Johnsen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no

Deres ref.: 1007250045 . Vår ref.: 7633-1-19

Dato: 19.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Frederik Stangs Gt 46 Sameiet
Organisasjonsnr: 976018788
Seksjonseier: Hem, Kari
Medeier:
Leilighetsnummer: 19
Adresse: Frederik Stangs Gate 46 A, 0264 OSLO
Seksjonsnummer: 19
Gnr. 212
Bnr. 314

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 82202798.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er ikke avklart økning i felleskostnadene for 2024. Ta kontakt med styret for informasjon.
E-postadresse styret: fsg46@styrerommet.no. Gateparkering. Hjemmeside: vibbo.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207544035
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	103 156,00
Innfrielsesdato:	30.06.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207861723
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	1 685 848,00
Innfrielsesdato:	29.02.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 090,00,-

Herv:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Heis	501,00	
Pipelån	315,00	
Bredbånd	289,00	
Felleskostnader	3 985,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 960,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 296,-
Annen formue:	3 474,-
Gjeld:	40 100,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207544035
Restsaldo:	2 240,24
Kapitalkostnader:	38,08

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207861723
Restsaldo:	37 591,66
Kapitalkostnader:	346,49

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 39 831,90,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Christian Larsen, e-post:

fsg46@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: fsg46@styrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Skatteetaten

Dato
09.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0503
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 212 Bnr 314 Fnr 0 Snr 19

Eiendommens adresse:

Frederik Stangs gate 46A, 0264 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 451 028
Som sekundærbolig:	kr 9 804 112

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/314/0/19	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Frederik Stangs gate 46A 0264 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 082,00
Fakturamottaker:	Hem Kari Frederik Stangs Gate 46a 0264 OSLO		
Eiernavn:	Hem Kari	Totalt	NOK 5 082,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	1 270,50	0,00	25030000127868017	11404514	04.03.2025	25.03.2025
Totalt å betale			1 270,50					

Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	5 082,00
Totale avgifter	5 082,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7633

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Velkommen til årsmøte i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7633>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Bytte ut sykkelstativ
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, som møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen og Maria Solstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - 7633.pdf

Sak 5

Bytte ut sykkelstativ

Forslag fremmet av:

Agnes Emelie Sofia Eng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi bytter ut sykkelstativet som står under taket på bakgården. Det nåværende sykkelstativet er gammelt og rustent.

For eksempel selger Tress utemiljø et sykkelstativ som ville koste 16 300 kr. (Dette er prisen for to sykkelstativer til 8 125 kr stykket. Hvert stativ har 7 plasser og måler 264 cm langt.)

<https://www.tressutemiljo.no/cross-sykkelstativ-714751-7>

Forslag til vedtak

Vi bytter ut sykkelstativet som står under taket mot et nytt. Styret bestemmer hvilket sykkelstativ huset kjøper. Dette kan være forslaget ovenfor eller et annet som styret eller en annen beboer i huset foreslår.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Styrelederhonorar for neste perioden vil være 75.000 eller 6250 kr pr. måned. Det betales ikke MVA av honorar. Videre vil det bli fakturert 3,5% pluss mva for dekning av telefon og it-tjenester.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 110 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christan Larsen

Per Christan Larsen er ekstern styreleder og om han velges vil hans andels av styrehonorar utbetales månedlig og ikke etterskuddsvis slik det er for resten av styret. Styrelederhonorar for neste perioden vil være 75.000 eller 6250 kr pr. måned. Det betales ikke MVA av honorar. Videre vil det bli fakturert 3,5% pluss mva for dekning av telefon og it-tjenester.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Ragnar Thorstensen

Dag Ragnar Thorstensen bor i 46D, har sittet i styret over flere år og tar gjenvalg.

- Maria Solstad

Maria Solstad bor i 46 A og har sittet i styret over flere år og tar gjenvalg.

- Per Christian Samson

Per Christian Samson representerer næringsseksjoner og tar over for Carl Fredrik Samson ved valg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kim Elaine Davis
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Christian Larsen	Otto Ruges Vei 86 A
Styremedlem	Carl Fredrik Samson	Gråkamveien 4 C
Styremedlem	Maria Solstad	Frederik Stangs Gate 46 A
Styremedlem	Dag Ragnar Thorstensen	Frederik Stangs Gate 46 D
Varamedlem	Kim Elaine Davis	Frederik Stangs Gate 46 E

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post fsg46@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Sameiet består av 52 seksjoner.

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976018788, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 314

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter samt løpende kommunikasjon og saksbehandling.

I tillegg til generell drift og vedlikehold har styrte jobbet videre med rehabilitering av piper, mottatt og gjennomgått vedlikeholdsplan fra Obos og byttet bredbåndsleverandør til Global Connect, I den forbindelse ble det lagt fiberkabel til alle leiligheter. Styret mener dette prosjektet ble godt gjennomført og at vi nå har en mer stabil og raskere løsning enn tidligere.

Det har vært en del mindre lekkasjer fra kjøkken og rørsystemer hos oss dette året og styret minner om å jevnlig ta en kikk på rørinstallasjoner på kjøkken og bad for å se at de ikke er noen vannlekkasje. Det er ofte at naboen under merker dette før en gjør det selv om en ikke følger med.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenttenester til OPAK for byggfaglig rådgiving, samt høyere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 157 841.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 511 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet.

Lån

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-08 19:48:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BKKW5V-47552-UZILQ-N7EVA-EF47M-D5L4X

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 originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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 kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

12 av 22

Årsrapport - 7633.pdf

FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
ORG.NR. 976 018 788, KUNDENR. 7633

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 360 112	2 068 980	2 529 420	2 532 000
Avgiftspliktige inntekter, utleie		156 983	0	0	0
Andre inntekter	3	107 989	312 824	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 625 084	2 381 804	2 529 420	2 532 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 356	-15 799	-16 000	-32 000
Styrehonorar	5	-73 450	-112 050	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-12 148	-10 498	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-96 162	-92 362	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-161 689	-77 752	-25 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-681 385	-538 030	-535 000	-511 000
Forsikringer		-291 079	-267 442	-294 000	-320 000
Kommunale avgifter	9	-634 743	-543 505	-617 000	-747 000
Energi/fyring	10	-67 216	-64 081	-90 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-262 894	-222 361	-240 000	-276 000
Andre driftskostnader	11	-218 610	-221 878	-293 000	-226 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 509 732	-2 165 759	-2 328 000	-2 466 000
DRIFTSRESULTAT		115 352	216 045	201 420	66 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	80 594	44 266	0	0
Finanskostnader	13	-136 084	-98 277	-114 000	-144 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 490	-54 011	-114 000	-144 000
ÅRSRESULTAT		59 863	162 034	87 420	-78 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		59 863	162 034		

FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
ORG.NR. 976 018 788, KUNDENR. 7633

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	615 633	615 633
Langsiktige fordringer	15	78 000	78 000
SUM ANLEGGSMIDLER		693 633	693 633
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 495	20 233
Forskuddsbetalte kostnader		69 048	62 465
Andre kortsiktige fordringer	16	107 989	0
Driftskonto OBOS-banken		227 467	479 216
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 654
Sparekonto OBOS-banken		1 820 666	1 772 739
SUM OMLØPSMIDLER		2 234 665	2 338 307
SUM EIENDELER		2 928 298	3 031 940
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		977 384	917 522
SUM EGENKAPITAL		977 384	917 522
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 874 090	1 936 557
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 874 090	1 936 557
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 588	44 284
Leverandørgjeld		36 183	118 434
Skyldige offentlige avgifter	18	5 323	10 316
Påløpte renter		12 895	663
Annen kortsiktig gjeld	19	6 834	4 163
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 823	177 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 928 298	3 031 940
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.05.2024

Styret i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Per Christian Larsen/s/

Dag Ragnar Thorstensen/s/

Carl Fredrik Samson/s/

Maria Solstad/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 409 796
Heis	270 540
Seksjonert lokale	269 232
TV/bredbånd	240 840
Pipelån	169 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 360 112

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert heiskostnader for 2022 og 2023	107 989
SUM ANDRE INNTEKTER	107 989

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 356
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-10 356
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 73 450.

I tillegg honorar til styreleder i form av faktura fra Solibo, kr. 16.200 for 2023

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 148.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 693
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 276
--	---------

Solibo forvaltningshonorar styreleder	-16 164
---------------------------------------	---------

Opak	-119 556
------	----------

SUM KONSULENTHONORAR	-161 689
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 000
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-7 530
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-5 590
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 539
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-439 135
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-156 772
--------------------------------	----------

Kostnader dugnader	-4 818
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-681 385
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-376 050
-----------------------	----------

Feieavgift	-5 340
------------	--------

Renovasjonsavgift	-253 352
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-634 743
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-67 216
SUM ENERGI / FYRING	-67 216

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 000
Container	-4 086
Vaktmestertjenester	-93 579
Renhold ved firmaer	-98 511
Andre fremmede tjenester	-956
Trykksaker	-6 503
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 082
Øreavrundning	7
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-218 610

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	29 708
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 873
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 927
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 086
SUM FINANSINNTEKTER	80 594

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-136 084
SUM FINANSKOSTNADER	-136 084

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Utleielokale	615 633
SUM LEILIGHETER	615 633

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Balkongprosjekt	78 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	78 000

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Opptjente ikke fakturerte inntekter, heiskostnader 22/23, vidfakt.i 2024	107 989
--	---------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE

FORDRINGER	107 989
-------------------	----------------

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 15 år

Opprinnelig

2016

-200 000

Nedbetalt

tidligere

71 363

Nedbetalt i år

10 512

-118

125

Obos-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 20 år

Opprinnelig

2020

-2 000 000

Nedbetalt

tidligere

192 080

Nedbetalt i år

51 955

-1 755

965

-1 874**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****090****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig merverdiavgift termin

6/2023

-5 323

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE**AVGIFTER****-5 323****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, faktura energi

desember

-6 834

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-6 834**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82202798. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.24

Selskapsnummer: 7633 Selskapsnavn: Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Lisa Bruun-Olsen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Per Christian Larsen og Maria Solstad er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Bytte ut sykkelstativ

Vi bytter ut sykkelstativet som står under taket mot et nytt. Styret bestemmer hvilket sykkelstativ huset kjøper. Dette kan være forslaget ovenfor eller et annet som styret eller en annen beboer i huset foreslår.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 110 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Per Christan Larsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Dag Ragnar Thorstensen

☐ Maria Solstad

☐ Per Christian Samson

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kim Elaine Davis



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Frederik Stangs Gate 46
org. nr. 976 018 788

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Vedtektene er sist endret på årsmøtet 11.04.18.

Vedtektene er sist endret på årsmøte 20.05.19.

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Frederik Stangs Gate 46 Sameie. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.05.1984. Sameiet gjennomførte en reseksjonering 13.08.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 45 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 212, 314 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden/reseksjoneringen.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Seksjoner

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

2-2 Særlige bestemmelser for næringsseksjonene

(1) Innholdet i driften kan ikke endres uten at styret informeres i god tid, minimum 3 måneder i forkant. Fortsatt drift innenfor detaljhandel, trenger ikke informeres.

(2) Åpningstider for næringsseksjonene kan ikke overgå bestemmelsene i husordensreglene.

(3) Næringsseksjonene håndterer eget avfall og plikter til å overholde bestemmelser for avfallshåndtering pålagt av kommunen. Dette gjelder blant annet eget renovasjonsabonnement og egne søppelkasser.

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsareal.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonseier skal gi styret adgang til inspeksjon av bruksenheten hvis det kan antas å foreligge forhold som står i strid med loven, sameiets vedtekter og/eller husordensregler. Dette gjelder også for offentlige påbud.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Ordensreglene gjelder for både boligseksjonene og næringsseksjonene.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 4 Registrering av seksjonseiere/leietakere

(1) Erverver og leier av seksjonen skal meldes til styret for registrering. E-postadresse skal oppgis.

(2) Dersom en seksjonseier skal leie ut sin seksjon skal sameiets styre få informasjon om hvem som leier, dennes e-postadresse, telefonnummer og postadresse.

§ 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også balkonger/takterrasser.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, terrasse-/balkong- og ytterdører til boligen
- j) overflatebehandling av terrasser/balkonger.
- k) eventuelle innretninger og installasjoner, slikt som nevnt i §3-1, 5. avsnitt.

(3) Innvendig vedlikehold av balkonger og terrasser påligger den enkelte seksjonseier.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre er seksjonseier ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minst tre andre medlemmer. Det skal også velges minst ett varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styreleder velges for ett år, styremedlemmene for to år og varamedlemmer velges for ett år, hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret kommuniserer elektronisk med seksjonseierne i sameiet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9 Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 11 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Ordensregler Sameiet Frederik Stangs gate 46

20. mai 2019

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre i Sameiet Frederik Stangs gate 46.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Det vises for øvrig til vedtektene av 11.4.18 for Sameiet Frederik Stangs gate 46.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.
-

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Røyking på balkongene er kun tillatt i den grad det ikke er til sjenanse for andre i sameiet.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Bruk av åpen ild og åpen flamme i kjeller, trappeoppganger og på loft må ikke forekomme. Grilling med åpen ild på balkonger må ikke forekomme av hensyn til både lukt og brannfare. Gassgrill er tillatt. Forsvarlig bruk av grill i bakgården er tillatt.
- Lufting av hunder i bakgård er kun tillatt om hunden holdes i bånd, og ikke er til sjenanse for andre sameiere.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Det er ikke tillatt å parkere bil, moped eller annet motorisert kjøretøy i bakgården.

Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner som er i jevnlig bruk kan plasseres i trappeoppgangen. Sykler kan kun parkeres på angitte plasser i sykkelstativ. Sykler skal ikke oppbevares i undergangene fra bakgård til gate eller andre deler av sameiets fellesarealer.

Røyking innendørs i fellesarealene er ikke tillatt. Røyking i fellesarealer utendørs er kun tillatt i den grad det ikke er til sjenanse for andre i sameiet.

Matos, røyk og lignende skal ikke luftes ut i baktrappen.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

Utgangsdørene mot gaten og bakgården, samt porten til bakgården skal alltid være låst. Porten kan kun settes opp i forbindelse med inn/utlasting og den som setter opp plikter å sørge for at det er kontinuerlig tilsyn mens den står åpen slik at uvedkommende ikke slipper inn. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller. Vinduer i fellesarealer må holdes lukket.

5. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal i styret sørge for at fellesareal i bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Sameierne oppfordres til å plassere røykvarsler slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler må vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet bør plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernstutstyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i sameiet.

6. Dugnad

Styret innkaller til dugnad fortrinnsvis 1 gang i året og alle seksjonseiere oppfordres til å delta.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner, jf særlig sameiets vedtekter § 7.

Protokoll til årsmøte 2024 for Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Organisasjonsnummer: 976018788

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 09:00 til 31. mai kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, som møteleder.

Forslag til vedtak:

Lisa Bruun-Olsen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Per Christian Larsen og Maria Solstad er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Bytte ut sykkelstativ

Fremmet av: Agnes Emelie Sofia Eng

Vi bytter ut sykkelstativet som står under taket på bakgården. Det nåværende sykkelstativet er gammelt og rustent.

For eksempel selger Tress utemiljø et sykkelstativ som ville koste 16 300 kr. (Dette er prisen for to sykkelstativer til 8 125 kr stykket. Hvert stativ har 7 plasser og måler 264 cm langt.)

<https://www.tressutemiljo.no/cross-sykkelstativ-714751-7>

Forslag til vedtak:

Vi bytter ut sykkelstativet som står under taket mot et nytt. Styret bestemmer hvilket sykkelstativ huset kjøper. Dette kan være forslaget ovenfor eller et annet som styret eller en annen beboer i huset foreslår.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Styrelederhonorar for neste perioden vil være 75.000 eller 6250 kr pr. måned. Det betales ikke MVA av honorar. Videre vil det bli fakturert 3,5% pluss mva for dekning av telefon og it-tjenester.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 110 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Christan Larsen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Per Christan Larsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Per Christian Samson (21 stemmer)

Maria Solstad (16 stemmer)

Dag Ragnar Thorstensen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Per Christian Samson

Maria Solstad

Dag Ragnar Thorstensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kim Elaine Davis (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kim Elaine Davis



Oslo kommune



199701506 40

Takst-Prosjekt DA ing.firmaet
Tollbugata 59

3044 DRAMMEN

Arkivnøkkel
531.3

Vår ref/mappenr.
970022498

Journr.
97/43849

Deres ref.

Vår saksbeh.
Mette Rognes Omre

Dato
24. juli 1997

Arbeidssted : 212/0314 Fredrik Stangsgate 46
Byggherre : Sameiet Fr.Stangs gate 46v/Lindaas, Fr.Stangs
gate 46C, 0264 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER PÅ FASADER MOT BAKGÅRD BOLIG.

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for
igangsettingstillatelse.

Søknaden gjelder oppføring av balkonger mot bakgård i Fredrik Stangs gate 46.

Naboer og gjenboere er varslet og det er innkommet protest fra Sameiet Elisenberghus, Elisenbergveien 37, i brev av 28.04.97 og 20.05.97.

Søknad med tegning nr. 1 og 2 godkjennes på vilkår av at :

- Ansvarshavende er godkjent
- Tegninger som viser balkonger med en dybde på 1.60 m må innsendes og godkjennes
- Konstruksjonstegninger og statiske beregninger må innsendes og godkjennes

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Protesterende parter har klageadgang.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.

Eiendommen er regulert til byggeområde for, stadfestet i plan datert 20.07.82, med tilhørende reguleringsbestemmelser S-2610.

Søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av balkonger mot bakgård i Fredrik Stangs gate 46.

Innkomne uttalelser.*Protester*

Naboer og gjenboere er varslet og det er innkommet protest fra Sameiet Elisenberghus, Elisenbergveien 37, i brev av 28.04.97 og 20.05.97.

I protesten anføres at balkongene vil gi innsyn til naboens kjøkken, samtidig som det vil ta dagslys.

Tilsvar til protest

I brev datert 14.05.97 kommer byggherre med sitt tilsvar til protest. Det anføres at balkongene ikke vil gi fritt innsyn til kjøkkenet da det vil bli satt opp avskjerming på rekkverk for å unngå nettopp dette.

Plan- og bygningsetaten vurdering

Plan- og bygningsetaten anser det omsøkte tiltak som tilfredsstillende, da balkongenes dybde reduseres fra 1.80m til 1.60m.

Byantikvaren

På samrådsmøte 18.06.97 godkjenner Byantikvaren tiltaket under forutsetning av at balkongdybden reduseres til 1.60 m, og at opphengssystem males i samme farge som bygningen forøvrig.

Spesielle forhold.

Før igangsettingstillatelse kan gis må tegninger som viser balkonger med redusert dybde innsendes og godkjennes.

Balkongenes underside må være plan.

Balkongenes opphengssystem må males i samme farge som bygningen forøvrig.

Igangsettingstillatelse.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

- Ansvarshavende er godkjent
- Tegninger som viser balkonger med en dybde på 1.60 m må innsendes og godkjennes
- Konstruksjonstegninger og statiske beregninger må innsendes og godkjennes

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

mr. Svein Handberg
Ole Molnes
Seksjonsleder

Mette Rognes Omre
Mette Rognes Omre
Avd.arkitekt II

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi : Byantikvaren, Postboks 2094, Grünerløkka, 0505 Oslo
Sameiet Elisenberghus, Elisenbergveien 37, 0264 Oslo



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Ingeniørfirmaet Takst-Prosjekt
Tollbugata 59

3044 DRAMMEN

Deres ref:

Vår ref (saksnr) 9701506-24
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Frederik Sømme

Dato

31 MARS 1998

Arkivkode

Byggeplass: FREDERIK STANGS GATE 46 Eiendom: 212/314/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Frederik Stangs gate 46 Adresse: Fr.Stangs gate 46C, 0264 OSLO
Søker: Takst-Prosjekt DA ing.firmaet Adresse: Tollbugata 59, 3044 DRAMMEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Tillegg

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggsøknad, søknaden omfatter justeringer av tidligere approberte balkonger.

Tilleggsøknad med tegning nr. 3 og 4 samt brev av 30.01.98 godkjennes med Plan- og bygningsetatens endringer. Tidligere godkjent tegning nr. 1 og 2 utgår.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Approbasjon.

Approbasjon ble gitt 24.07.97.

Tilleggsøknad.

Approbasjonen ga tillatelse til oppføring av balkonger med dybde 160 cm. I brev av 02.10.97 hvor det bl.a. redegjøres for saksbehandlerfeil, krever Plan- og bygningsetaten at balkonger mot naboeiendom reduseres til dybde 120 cm.

Tilleggsøknaden gjelder balkongene D-V og E-H hvor det ønskes dypere balkonger enn 160cm. Videre søkes det om dispensasjon for å bygge balkongene A-H (160cm x 300cm) og E-V (160cm x 450cm), i eller nær nabogrense.

Innkomne uttalelser.

Naboer har blitt varslet., det foreligger en protest:



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Indre By Byggesøknad

Postadresse
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks 22 66 25 65

Bankgiro 6003 05 58920
Postgiro 0800 10 41300
Org nr 971 040 823

Sameiet Elisenberghus:

Sameiet Elisenberghus v/ formann S. Kühner, opprettholder sine tidligere innsigelser datert 28.04.97, 20.05.97 og 10.11.97. Innsigelsene gjelder kun for balkonger tilstøtende Balchens gate 5. Protesterende etterlyser plan og fasadetegninger som viser den reelle avstand og nivåforskjell mellom de nye balkongene A-H og karnapp i Balchens gate 5.

Uttalelse til protest:

Sameiet Frederik Stangs gate 46 v/formann Anders Lindaas har bl.a. følgende bemerkninger til protesten: Ulempen for naboene i Elisenberghus kan ikke sees å bli særlig store da Frederik Stangs gates husvegg er tilbaketrukket. Den reelle dybden vil være ca 105 cm. Videre vises det til møte med styret i sameiet Elisenberghus, der partene ble enige om at en størrelse på 160x300 cm på tilstøtende balkong var rimelig. Ut fra disse mål er det i underkant av 200 cm til naboens vindu.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Etter befaring 23.02.98, kan ikke Plan- og bygningsetaten se at tiltaket vil være til nevneverdig sjenanse for naboene i Elisenberghus.

Plan- og bygningsetaten godkjenner tilleggssøknaden med følgende endringer. Balkongene D-V og E- H tillates oppført med en dybde på 220 cm som vist på tegning. Balkongene A-H utføres med en dybde på 130 cm og med en avstand på 50 cm mellom balkong og nabogrense. De resterende balkongene godkjennes med dybde 160 cm.

Spesielle forhold.

Arbeidet må utføres i henhold til byggeforskriftens kap. 43:3 angående rekkverk og bortledning av vann for balkonger.

Søknaden gjelder balkonger for samtlige leiligheter i Frederik Stangs gate 46. Tegninger som viser samtlige balkonger med riktig dybde bes innsendt Plan- og bygningsetaten .

Dispensasjon.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 dispenseres det fra plan- og bygningslovens §70.2 vedrørende tiltakets plassering i forhold til nabogrense. Som særlig grunn kan nevnes at tiltaket med balkongdybde 130 cm mot nabogrense, ikke vil bli til nevneverdig sjenanse for naboene.

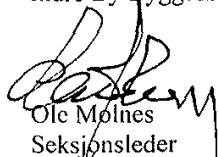
Igangsettingstillatelse.

Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Indre by
Indre By Byggesøknad


Ole Mølnes
Seksjonsleder


Frederik Sømme
Saksbehandler

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

Kopi til: Sameiet Elisenberghus v/ S.Kühner, Elisenbergveien 37, 0252 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

199701506 40

WK Prosjekt
v/William Kornmo
Mælen 148
3039 Skoger

02 NOV. 2000

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199701506-35 Saksbeh: Erland P. Volden
Oppgitt alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass: FREDERIK STANGS GATE 46 Eiendom: 212/314/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Fr.Stangs gate 46v/Lin Adresse: Fr.Stangs gate 46C Tlf: 930268, 0264
Søker: Takst-Prosjekt DA ing.firmaet Adresse: Tollbugata 59, 3044
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 24.07.1997 og med tillegg av 31.03.1998 tillates nå igangsatt.

Med dette vedtaket godkjennes endring av dybde på balkonger som beskrevet i tegning med etatens påstemplede nr. 5. Tegning med nr. 3 utgår.

Igangsettingstillatelsen gjelder montering av balkonger mot fasade mot bakgård.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Arbeidene er utført ulovlig dvs. uten at det er gitt igangsettingstillatelse. Det faktureres derfor 50 % tilleggsgebyr for dette.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05.58920
Org nr : 971 040 823

Ferdigbesiktigelse.

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas i bruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Det vises til vedlagt brev fra nabo der det påpekes at avskjermingen på rekkeverkene ikke er ferdig montert. Dette må utføres før eventuell brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
Gro Taugbøl
Seksjonsleder

Erland P. Volden
Erland P. Volden
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

199701506 40

WK Prosjekt
v/William Kornmo
Mælen 148
3039 DRAMMEN

Dato: 27 NOV. 2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199701506-37 Saksbeh: Kjell Stølan
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass: FREDERIK STANGS GATE 46 Eiendom: 212/314
Tiltakshaver: Sameiet Fr.Stangs gate 46v/Lin Adresse: Fr.Stangs gate 46C, 0264 OSLO
Søker: Takst-Prosjekt DA ing.firmaet Adresse: Tollbugata 59, 3044 DRAMMEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 04.11.2000 av ansvarshavende. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for balkongene.

Ved kontrollen ansvarshavende påvist følgende gjenstående arbeider som skal være utført innen 31.05.2001:

1. Avskjerming på rekkverk i 4. Etg. oppgang A mot naboeiendom Elisenbergveien 37.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo Sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til Sivilforsvaret.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

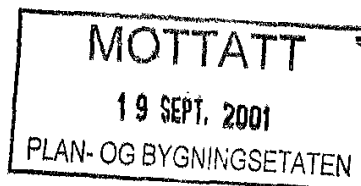
Kjell Stølan
Saksbehandler

Kopi til: Sameiet Fr. Stangs gate 46 v/A. Lindaas, Fr. Stangs gate 46 C, 0264 OSLO.



Plan- og bygningsetaten	Postadresse	Telefon	22 66 22 66	Bankgiro	6003 05.58920
Byggestart	Trondheimsveien 5		22 66 20 20		
Tilsynsprosjektet	0560 OSLO	Telefaks	22 66 25 65	Org.nr	971 040 823

199701506 40



WK-Prosjekt

Bygningsing./bedr.øk William Kornmo
Mælen 148
3039 Skoger
Tlf. 32 81 81 11
Faks: 32 81 81 12
Mob: 90 83 58 79
E-mail: wilko@online.no

Oslo Kommune

Plan- og bygningsetaten
Trondheimsveien 5
0560 Oslo

Avd.: Indre by OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

20 SEPT. 2001

SAKSNR: 199701506-38

AVD	SBH	ANR	MERKN
I		531	

Org.nr: NO 966 1696 21 MVA

Att: Kjell Stølan

Drammen 14. september 2000

Deres ref.: 199701506-37

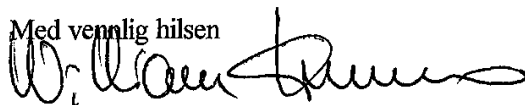
Vedr. Balkonger - Fredrik Stangsgate 46, 0264 Oslo Gnr. 212 Bnr. 314

Jeg viser til vårt brev av 4. november 2000 hvor vi opplyser om at det gjenstår å montere en sideskjerm på en balkong i 4. etasje mot naboeiendommen Elisenbergsveien 37. Av praktiske og økonomiske årsaker ble denne montert i forbindelse med at annen fase av fasadeprosjektet ble gjennomført i sommer.

Alle arbeidene anses nå derfor å være ferdigstilt i henhold til godkjente tegninger og beskrivelser.

Jeg anmoder derfor om at det utstedes ferdigattest.

Med vennlig hilsen



William Kornmo

Kopi sendt:

Fredrik Stangsgate 46, 0264 Oslo v/ Anders Lindås



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

199701506 40

WK Prosjekt
v/William Kornmo
Mælen 148
3039 DRAMMEN

Dato: **27 SEPT. 2001**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199701506-39
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kjell Stølan

Arkivkode: 531

Byggeplass: FREDERIK STANGS GATE 46 Eiendom: 212/314
Tiltakshaver: Sameiet Fr.Stangs gate 46v/A. Adresse: Fr.Stangs gate 46C, 0264 OSLO
Lindaas
Søker: Takst-Prosjekt DA ing.firmaet Adresse: Tollbugata 59, 3044 DRAMMEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

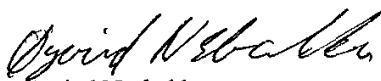
FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 04.11.2000 og fremlagt dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet


Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør


Kjell Stølan
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

199701506 40

Sameiet Fr. Stangs gate 46
v/A. Lindaas
Fr. Stangs gate 46C
0264 OSLO

Dato: 27 SEPT. 2001

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199701506-39
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kjell Stølan

Arkivkode: 531

Byggeplass: FREDERIK STANGS GATE 46 Eiendom: 212/314
Tiltakshaver: Sameiet Fr. Stangs gate 46v/A. Adresse: Fr. Stangs gate 46C, 0264 OSLO
Lindaas
Søker: Takst-Prosjekt DA ing.firmaet Adresse: Tollbugata 59, 3044 DRAMMEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

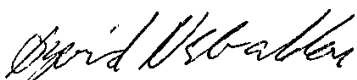
FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 04.11.2000 og fremlagt dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet


Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør


Kjell Stølan
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Fr. Stangsgt. 46.

J. nr. 913/1923.

Väningshus.

Anmeldelse
F. Tegniger

DB 9/13
1923 ✓



Expeditions-Dokument

angaaende *Naaringshus*

paa Matr.-No. *46-48 Fr. Stangs gate*

Indlevert *15 aug. 1923*

Attesteret *17-4-28*

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den

17/8 23.



*9/13
1923*

F. Tegniger



*Grundens grænser m. paa
fiske slager paa vest
med blaas lue. Riss med
i skovene kaldet udslaget*

Lia 21/8 23

K. Tegniger

J.nr. 186/1923. Ad.matr.nr. 46/48 Fredrik Stangs gate.

Tilbakesendes med tilag herr bygningschefen i Kristiania.

Man kan ikke uttale sig om anmeldelsen forinden de nødvendi-
ge ledninger er indtegnet i planerne og de fornødne snittegninger
længs uttørkeskemaerne er vedlagt anmeldelsen.

2

Vand- og blodkvarns foranstaltning
under påbegyndelse midt i sommeren.
Således ansees derfor Thua
nindelskom. til i alt.

9/8
23
midte 4/9 23

Thua. 7/9 23.

5. Røttene
bør.

Lindeskommissionen har på den
Bestemmelse.

Bestemmelse for bygningens 19/8 23.
9/43 kan ikke ansees indvies.
17 Septbr. 1923

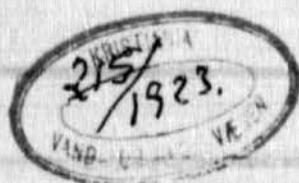
1395
1923

A. Dietrich

Lindeskom.

Overens om Thua. nindelskom.
af vand- og blodkvarns i alt. bl. 14-16.

9/8
23



20/9 23.

5. Røttene

Inde at bemærke se bl. 14-16.

21 Septbr. 1923

3

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Kristiania.
Kjeldergulvets høide approberes i overensstemmelse med blad 14 til 16.

Anmeldelsen forøvrigt blad 14 til 16 er behandlet som rørleggeranmeldelse og approbert i følgende skrivelse av d.d. til anmelderen herr aut.rørleggermester M.Jensen:

"Approbationen gjelder kun grundledningerne.

I anledning av Deres anmeldelse av 20.f.m. paa skema 1 og 4 ledsaget av skema 9 og 10 med tegninger som senere paa opfordring herfra er sat i den stand at de blir i overensstemmelse med de gjældende bestemmelser meddeles, at anmeldelsen approberes paa følgende betingelser:

1. Man finder det meget uheldigt at lægge ledninger under pipefundamenter men paa grund av hvad arkitekten oplyser i telefonen vil man ikke motsætte sig at ledningerne blir liggende som vist. Der maa dog indsendes detaljert forslag til at sikre ledningerne mot vegten av den overliggende pipe samt avsettes tilstrækkelig store hul i pipens fundamenter.
2. Man finder at to stykker 1-1/4" vandledninger er alt for utilstrækkelig til en saa stor bygning. Man er overbevist om at der meget snart efterat komplekset er tat i bruk vil indkomme klager paa utilstrækkelig vandtryk. Man maa fraskrive sig ethvert ansvar herfor, da man gjentagne gange har gjort opmerksom paa tingen. Man vil foreslaa enten at der indlægges flere vandledninger eller at der søkes dispensation saa de to anmeldte kan lægges av større dimension.
3. Hvorvidt det blir nødvendig at forsyne de viste takavløp som gaar direkte til kloak med takrender kan ikke avgjøres efter de nu indsendte opgaver. Man maa derfor paa byggestedet forbeholde sig at gi de fornødne pålæg herom.
4. Man finder det meget uheldigt at anbringe inspektionskummer i butikker. Den kum som er vist mot Elisenbergveien maa flyttes ut i gjennomkjørselen.
5. Hvis ikke eiendommen slaas sammen til et matr.nr. eller hvis de deles i flere matr.nr. maa de fornødne tingluste erklæringer for fællesledninger avles.

4

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser.
Den fornødne anmeldelse maa indsendes til bygningsvesenet."

Kristiania vand-og kloakvesen den 8. oktober 1923.

Arvidsen

Arvidsen

915/23

V. D. til indstilling.

915/23

9/10 23.

18/10-23 Anmeldelse vedrørende planerne for ombygning af
Kongensgade og Kongt. Gade for faldstol.

3. Petersen

Området foran Kaa. sin dets kommission
til at udarbejde planerne og fremlægge i d. til
konferance.

Akt. 2/10-23

H. Hilland

Sundhedskommissionen har faldet sådan
bestatning.

Sundhedskommissionen fastholder
sin bestatning 18. sept. d. a.

Kristiania sundhedskommite. 10. november 1923.
Efter berøydigelse



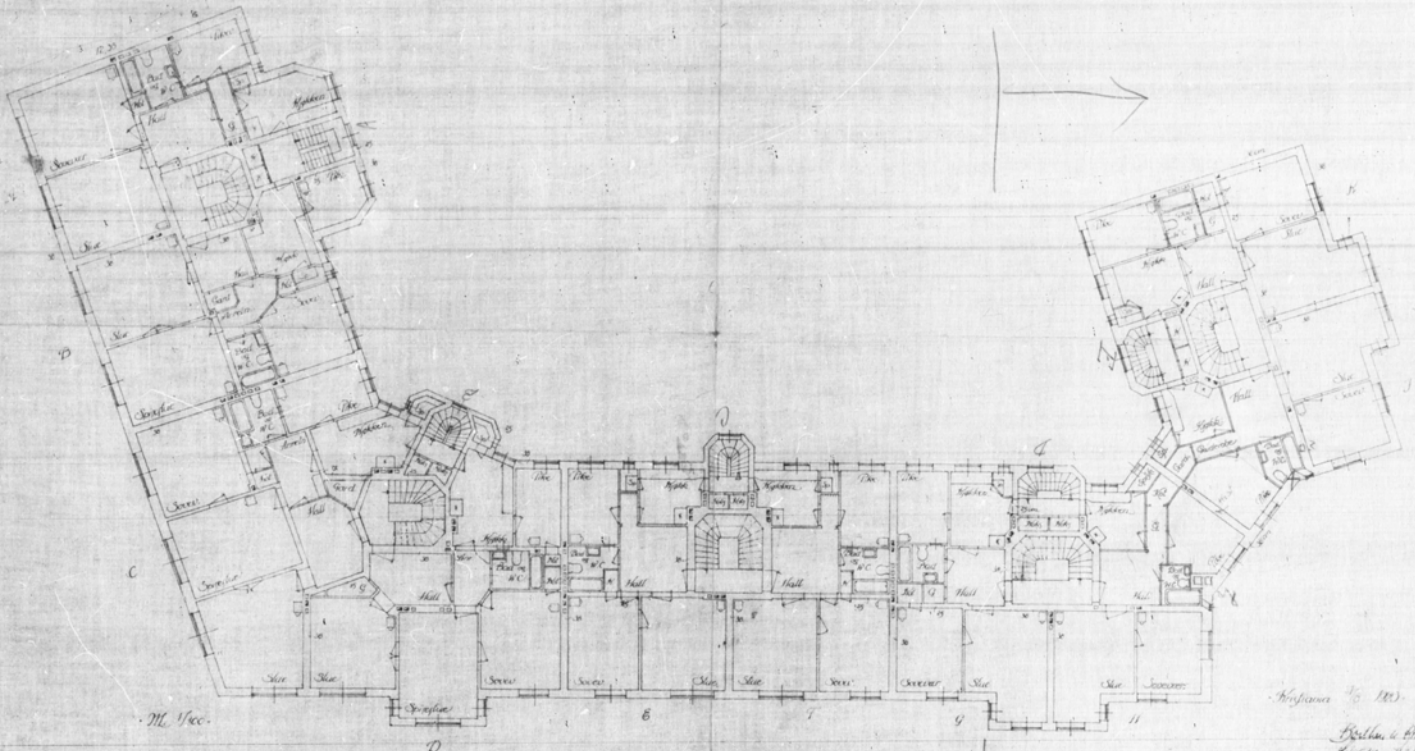
Arvidsen

Beliggende an Indre Kongs St. 46
Grundriss af III. og IV. Etage

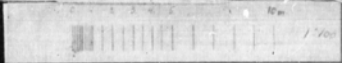
3/22 Bet 76



17
 NEDFOTOGRAFERT 19 X



Kopieret af 1880
Bertel & Borch
København 1880





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 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. AVTREKKSIVIFTER 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/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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. 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.

Nedenfor 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.
5. 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.

For eiendommen:

Adresse: Frederik Stangs gate 46A
0264 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen

Telefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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