PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

FREDERIK STANGS GATE 46D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

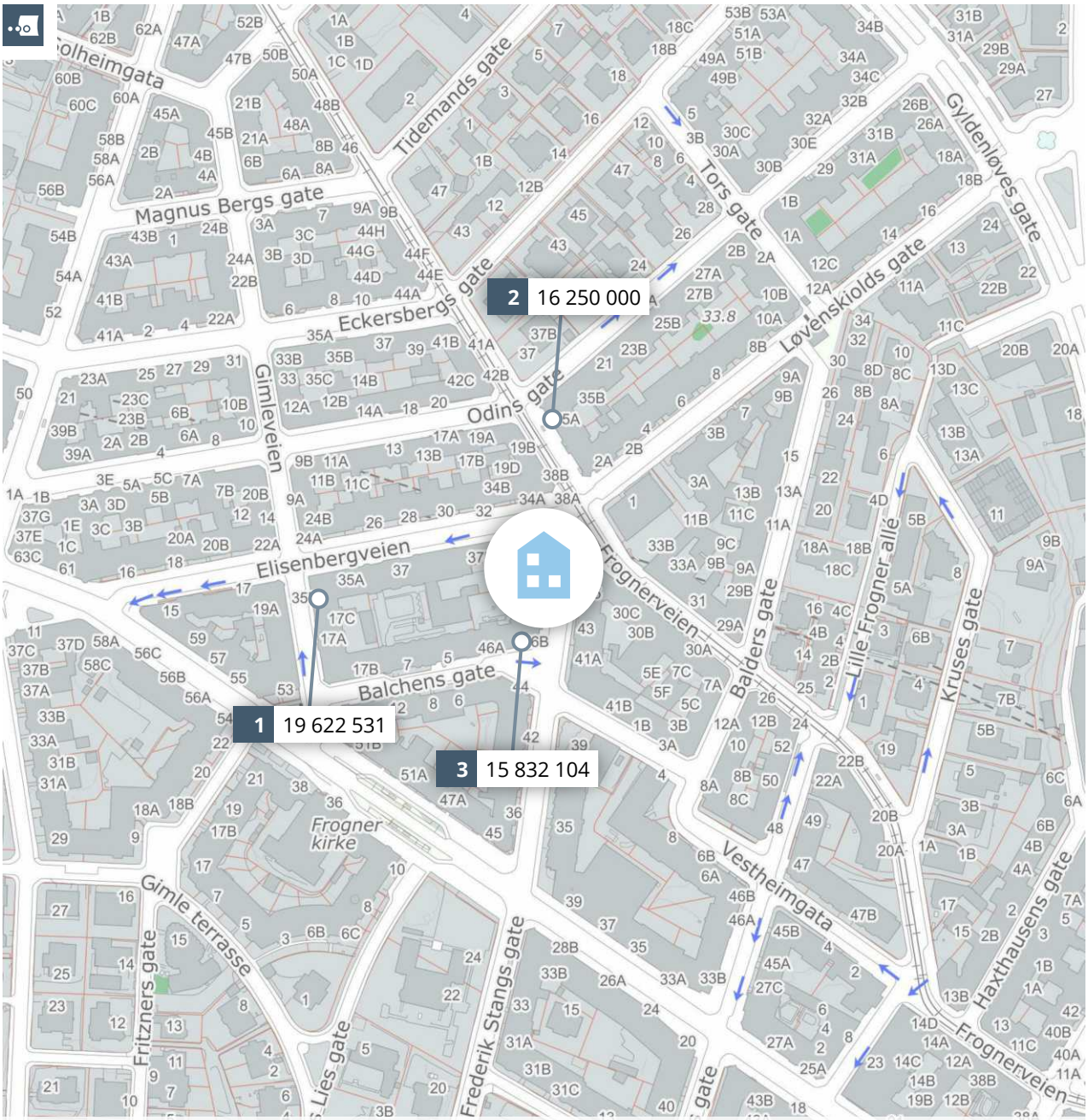
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FREDERIK STANGS GATE 46 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 26.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Carl P. Sveistrup.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frederik Stangs gate 46 D, 0264 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1925

GNR 212 BNR 314 FNR 0 SNR 51 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 8

Verdivurdert til

14 000 000

65 137	14 065 137	104 964
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	3 m²	- m²	- m²	153 m²	- m²
Byggeår						1925

Fellesutgifter	5 633
Formue	5 120
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Elisenbergveien 35 B 171 m² 1933 2. etg 3 sov	16.09.2025	19 800 000	**19 500 000**	122 531	19 622 531	**114 752**
2 Frognerveien 35 A 124 m² 1898 3. etg 2 sov	26.02.2025	15 900 000	**16 250 000**	0	16 250 000	**131 048**
3 Frederik Stangs gate 46 B 124 m² 1925 2. etg 2 sov	18.02.2025	15 790 000	**15 790 000**	42 104	15 832 104	**127 678**

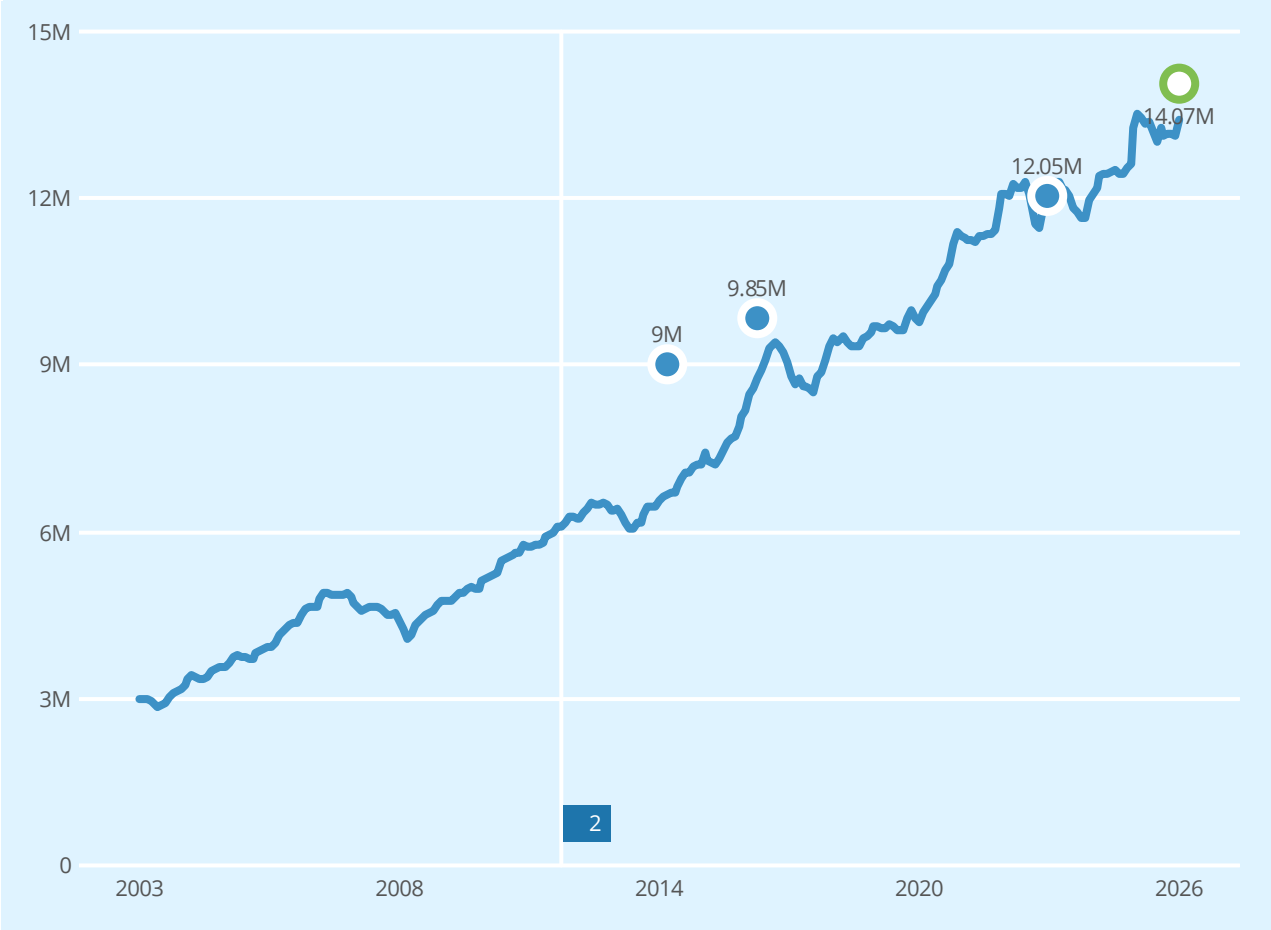
Toppleilighet fra 2013 med heis, solrik takterrasse, 2 bad, 2 soverom og 2 hemser - Helt skjermet for direkte innsyn. Pusset opp i 2023.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

2 Påbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.10.2022	10.02.2023	01.08.2023	12 600 000	12 000 000	49 040	12 049 040	3
02.09.2016	12.09.2016	02.12.2016	9 950 000	9 850 000	4 847	9 854 847	
23.09.2014		23.09.2014	-	9 000 000	-	9 000 000	
10.04.2013		10.04.2013	-	5 725 000	-	5 725 000	4
03.04.2013		03.04.2013	-	5 950 000	-	5 950 000	4
20.02.2013		20.02.2013	-	4 850 000	-	4 850 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Pusset opp og renovert.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 8 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

20.2M
19.7M
19.2M
18 620 000 Prisantydning i snitt
18.2M
17.7M
17.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
125
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 8 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

11.9M
11 758 000 Salgspris i snitt
11 631 000 Prisantydning i snitt
11.5M
11.3M

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

124 079 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd
119 356 FROGNER RODE 8 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
104 964 Frederik Stangs gate 46 D
Totalpris 14 065 137

etakst®

26.01.2026 Ref **pb2r1**

OPPDRAGSGIVER
Anders Angell-Olsen
angellolsen@gmail.com
+47 913 17 777

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 06.01.2026

FREDERIK STANGS GATE 46 D, 0264 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 212 BNR 314 FNR 0 SNR 51 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 8

Meglers verdivurdering

14 000 000

Ekskl. fellesgjeld

65 137.24 Fellesgjeld **14 065 137.24** Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	3 m²	-	-	153 m²	-
Tomt					1981,5 m²	

Byggeår	1925
Soverom	2
Etasje(r)	6
Fellesutgifter/mnd	5633

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Frognerveien 35A, 0266 Oslo	26.02.2025	16 250 000	0	16 250 000	1898	124 m²
2	Frederik Stangs Gate 46B, 0264 Oslo	18.02.2025	15 790 000	42 104	15 832 104	1925	124 m²
3	Elisenbergveien 35B, 0265 Oslo	16.09.2025	19 500 000	122 531	19 622 531	1933	171 m²

Toppleilighet fra 2013 med heis, solrik takterrasse, 2 bad, 2 soverom og 2 hemser - Helt skjermet for direkte innsyn. Pusset opp i 2023.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Carl P. Sveistrup
Dyve og Partnere AS
carl.sveistrup@privatmegleren.no
+47 980 45 319

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Frederik Stangs gate 46 D, 0264 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 314, snr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 26.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2298 **Referansenummer:** TW7303

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Eiendomsressurs AS



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Teglsteinsgård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein (kjeller ikke besiktiget). Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av teglstein. Saltak i trekonstruksjoner med båndtekking/plater fra 2012 iht. tidligere tilstandsrapport.

Takkonstruksjon i tre.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Takvinduer med isolerglass.

Profilert entrédør.
Slett dør mot baktrapp.
Terrassedør (skyvedør) i tre med 3-lags glass fra 2013.

Takterrasse på ca. 5 m² med adkomst fra kjøkken. Dekke av terrassebord. Lys. Stikkontakt. Markise. Terrassevarmer. Deler av terrassen er overbygget av skråtak. Åpent areal utgjør ca. 3,3 m².

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis, teppe
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyder varierer. Det er skråtak.

Mursteinspipe. Peis.

Trapper til hems/loft.

Innerdører: Slette slagdører. Metalldør, med glassfelt

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på badene og i entre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra ca. 2013.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 (TEK97:2007. Søkt i 2010)
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad 2
Baderom fra ca. 2013.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 (TEK97:2007. Søkt i 2010)
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning av merke Schmidt med glatte fronter. Corian benkeplate med underlimt vask. Induksjonstopp. Integrert stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys.
Kjøkkenøy med steinplate etablert i eiertiden (2024).
Det er avtrekk via mekanisk/balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på soverom.
Stoppekran kun med magnetventil (ikke funksjonstestet).

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Lekkasjesikret med lekkasjestopper. El-tilkobling med direktekobling/servicebryter.

Sikringsskap med automatsikringer på hems.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

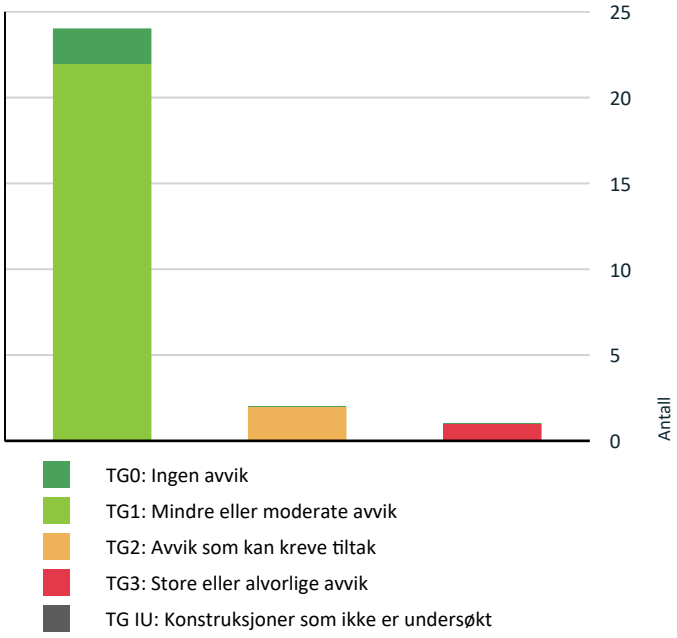
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft/hems er benyttet som "TV-stue". Loft/hems er ikke søkt og godkjent for varig opphold. Den ene loft/hems oppfyller ikke krav for varig opphold pga. manglende rømningsvei.

Sammendrag av boligens tilstand

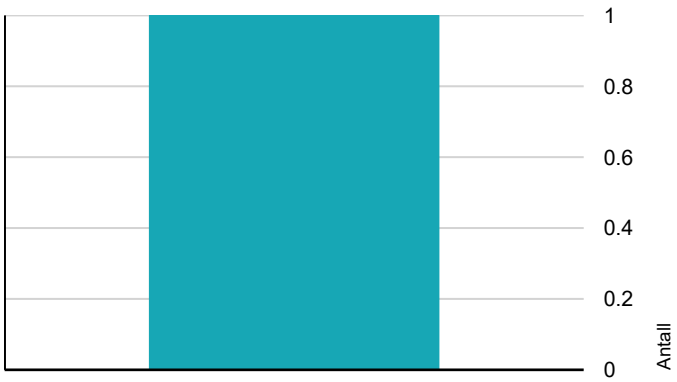
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1925

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2013	Ombygging	Omgjøring av råloftet i gården til loftsleiligheter.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er tekket med båndtekking/plater fra 2012 iht. tidligere tilstandsrapport.
Takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det registreres defekter/mangler i plast-/diffusjonssperre i tak/vegg ved ventilasjonsaggregat.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Plast/diffusjonssperre i må etableres/utbedres. Manglende plast utgjør en risiko for at varmt, fuktig luft kommer inn i konstruksjonen og over tid kan det påføres fukt-/råteskader.





TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Takvinduer med isolerglass.

Vinduer hvor datomerking er synlig viser 2012.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

TG 1 Dører

Profilert entrédør.
Slett dør mot baktrapp.
Terrassedør (skyvedør) i tre med 3-lags glass fra 2013.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse på ca. 5 m² med adkomst fra kjøkken. Dekke av terrassebord. Lys. Stikkontakt. Markise. Terrassevarmer.

Deler av terrassen er overbygget av skråtak. Åpent areal utgjør ca. 3,3 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis, teppe
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyder varierer. Det er skråtak.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det legges til grunn med bakgrunn i byggeår at etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peis.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det opplyses at det foreligger fyringsforbud.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Pipe og ildsted kan ikke benyttes. For å kartlegge tilstanden anbefales det å innhente informasjon fra styret etter kommunalt tilsynsorgan.
• Det er krav i forskrift å sette kostnadsestimat, men i dette tilfellet når det ikke er kjent hvorfor det foreligger fyringsforbud eller omfanget av skader/mangler må kostnadsestimatet sees på som svært usikkert. Det er ikke kjent i hvilken grad pipen kan settes i stand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige trapper

Trapper til hems/loft.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Slette slagdører
Metalldør, med glassfelt

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra ca. 2013.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 (TEK97:2007)
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Ved en kraftig lekkasje fra toalett/servant vil vann kunne renne ut av rommet. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Våtrom bygget etter TEK1TEK97:2007 har ikke krav om dokumentasjon. Det gjøres oppmerksom på at membranen nå er ca. 13 år gammel. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn av alder.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

6. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom fra ca. 2013.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 (TEK97:2007)
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

6. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

6. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Det kan ikke konstateres oppkant på membran ved terskel.

6. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Våtrom bygget etter TEK1TEK97:2007 har ikke krav om dokumentasjon. Det gjøres oppmerksom på at membranen nå er ca. 13 år gammel. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn av alder.

6. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

6. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av merke Schmidt med glatte fronter. Corian benkeplate med underlimt vask. Induksjonstopp. Integrert stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys.

Kjøkkenøy med steinplate etablert i eiertiden (2024).

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk/balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på soverom.
Stoppekran kun med magnetventil (ikke funksjonstestet).

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i nisje på loft.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Lekkasjesikret med lekkasjestopper. El-tilkobling med direktekobling/servicebryter.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer på hems.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for nybygg er fremvist (boligmappa).
   Samsvarserklæringer for arbeider i eiertiden er fremvist (boligmappa).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det stilles ikke krav til trapp som går til rom som ikke er godkjent for varig opphold. Det opplyses likevel at det anbefales håndløper og å redusere åpninger til maksimalt 10 cm for å unngå personskade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

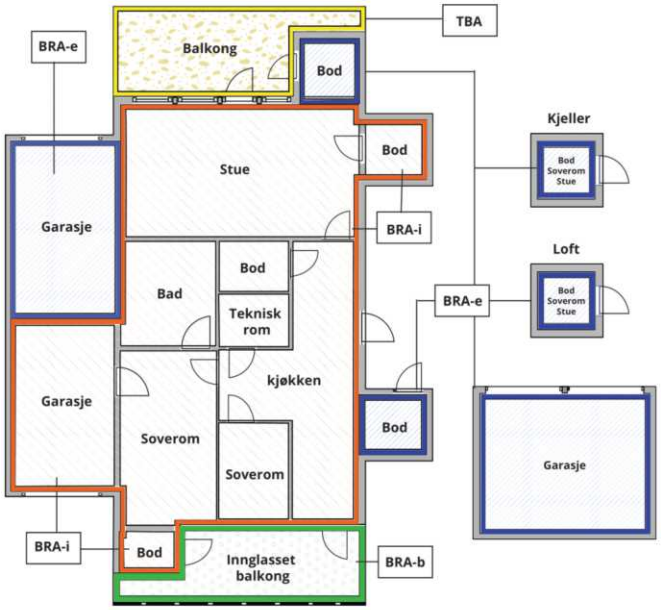
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems/loft	13			13			13
Hems/loft	15			15			15
6. etasje	106			106	5	15	121
6. etasje (bod)		3		3			3
SUM	**134**	**3**			**5**	**15**	**152**
SUM BRA	**137**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems/loft	Bod, hems		
Hems/loft	Hems		
6. etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, bad 2, stue, kjøkken		
6. etasje (bod)		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023.

BRA-i er målt til ca. 105,5 m² og er avrundet til 106 m² iht. matematiske avrundingsregler.

Deler av terrassen er overbygget av skråtak hvor hele gulvarealet er medtatt i arealoppstillingen (ca. 5 m²). Åpent areal utgjør ca. 3,3 m².

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Bod i 6. etasje i felles bodrom: ca. 3 m² (pga. utforming, skråtak og lagrede ting kan det forekomme avvik).

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet med manglende fri siktelinje mellom yttervegger, fast innredning mot yttervegger, vinkler ute av 90 grader samt skråtak med varierende høyde på 1.9 m kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det å utføre en 3D-skanning. Tykkelsen på skilleveggen på loft er skjønnsmessig beregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loft/hems er benyttet som "TV-stue". Loft/hems er ikke søkt og godkjent for varig opphold. Den ene loft/hems oppfyller ikke krav for varig opphold pga. manglende rømningsvei.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Div. el-arbeider. Dok. fremvist.
Oppgradering av kjøkken. Dok. fremvist.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Trine Johnsrud	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	314		51	1982 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Frederik Stangs gate 46 D

Hjemmelshaver
Angell-Olsen Anders, Johnsrud Trine

Eierandel
140 / 4493

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

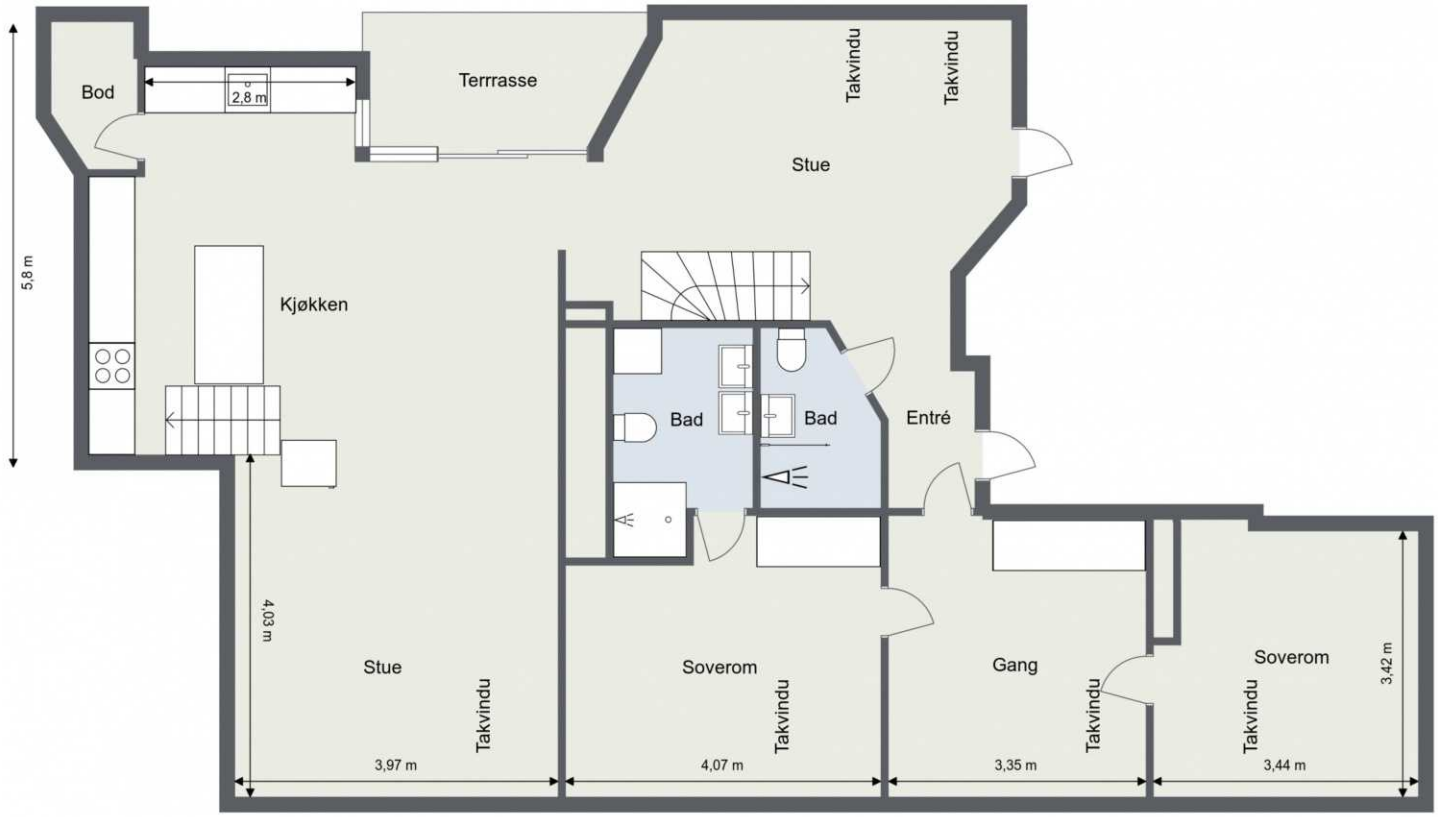
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Iht. brev av 0.11.2010 (Saksinnsyn) er det erklært at tiltaket er prosjektert etter TEK97:2007. Byggesaken er ikke gjennomgått i sin helhet.

Frederik Stangs gate 46D

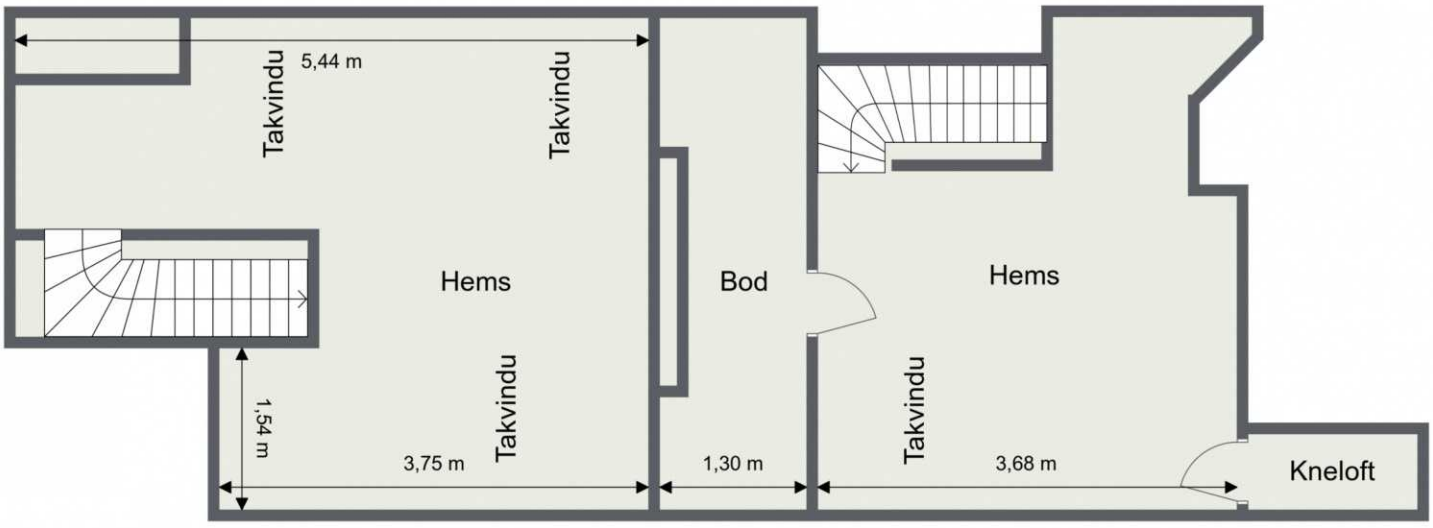
6. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Frederik Stangs gate 46D

Loft



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260015

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Angell-Olsen	Trine Johnsrud

Gateadresse
Frederik Stangs gate 46D

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 82202798

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

Document reference: 159260015

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, fuktinnsig, 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 i påvente av eventuell utbedring av alle pipeløp i sameiet

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utvidelse av lysstyring, skifte av spotter til LED, etablering av nye stikkontakter i stue, gang, og kjøkken

Arbeid utført av: Wethal Elektroentreprenør

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ekstern utbedring av Piper i sameiet.

Arbeid utført av: Oslo Murmesterbedrift AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260015

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Det er søkt om å om bruksendring og ombygging til leiligheter i Elisenbergveien 37

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fyringsforbud

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: 159260015

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 159260015

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Angell Olsen	390c87e6e1f60ed542da2a9151577baf5d58dde3	13.01.2026 20:43:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Johnsrud	68634015113e3fddb54f6aae996dab5c901a5445	13.01.2026 20:44:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260015

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Marius Jøtun Bråthen
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: marius.brathen@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260015 . Vår ref.: 7633-1-51 Dato: 14.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frederik Stangs Gt 46 Sameiet
Organisasjonsnr:	976018788
Seksjonseier:	Angell-Olsen, Anders
Medeier:	Johnsrud, Trine
Leilighetsnummer:	51
Adresse:	Frederik Stangs Gate 46 D, 0264 OSLO
Seksjonsnummer:	51
Gnr.	212
Bnr.	314

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82202798.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei, de har ikke sikringsordning.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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.

Ta kontakt med styret for informasjon om eventuelle økninger i felleskostnadene.
E-postadresse styret: fsg46@styrerommet.no. Gateparkering. Hjemmeside: vibbo.no Ved eierskifte og skifte av leietaker, skal det betales et flyttegebyr på kr 2 000 til sameiet. Det gjelder både for innflytting og utflytting.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207544035
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	92 093,00
Innfrielsesdato:	30.06.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207861723
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	1 632 125,00
Innfrielsesdato:	29.02.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208465317
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	701 479,00
Innfrielsesdato:	30.01.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 5 633,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Heis	501,00	657,00 fra 01.02.2026
Pipelån	354,00	
Bredbånd	289,00	
Felleskostnader	4 489,00	4 669,00 fra 01.02.2026

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:	2 888,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 715,-
Annen formue:	5 120,-
Gjeld:	45 203,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207544035
Restsaldo:	2 251,55
Kapitalkostnader:	42,11
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207861723
Restsaldo:	41 027,88
Kapitalkostnader:	375,58
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208465317
Restsaldo:	21 857,81
Kapitalkostnader:	269,81
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 65 137,24,-, 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: 22 86 59 83.

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@styrerommet.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.
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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Kirkestuen, Bygdøy alle 38. 0264 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer for interne styremdedlemmer
7. Vedtektsendring
8. Vedtekstendring
9. Vedtekstendring flyttegebyr
10. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anda Blay fra OBOS foreslått. Protollvitner velges i møtet.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 7633.pdf
2. 7633 Frederik Stangs gt 46 Sameie Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2024 - 7633.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for interne styremdedlemmer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at godtgjørelsen til styrets interne medlemmer settes til kr 60 000,- per år. Ekstern styreleder honoreres med kr 75 000,- for perioden ref vedtak gjort av årsmøtet 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for interne medlemmer settes til 60.000,- totalt 135.000,-

---

Sak 7

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:
Alex Vodicka Winther

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås at § 3-1 pkt. (3) og (5) i sameiets vedtekter endres ved at det presiseres hva som er seksjonseiers forpliktelsene overfor styret og sameiet som sådan ved oppussing og endringer.

Dagens § 3-1 pkt. (3) *Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.*

Endres til:

§ 3-1 pkt. (3) *Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.* **Seksjonseier plikter å unngå at fellesareal eller andre bruksenheter blir utsatt for skade. Dette gjelder også i forbindelse med oppussing/ rehabilitering av bruksenhet.**

Dagens (5) S*eksjonseier 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 beplanting, nyplanting 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.*

Endres til:

(5) Seksjonseier skal alltid innhente forhåndstillatelse fra styret før det iverksettes *arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal.* **Arbeid kan ikke iverksettes uten at styret har gitt slik godkjenning. Tiltak som det søkes om godkjenning for kan ikke være i strid med plan- og bygningsloven eller være av en slik karakter at det påfører skade på fellesareal eller andre bruksenheter.**

*Dette gjelder al***le tiltak som endrer eller påvirker fellesareal, herunder for eksempel** *tiltak som:*

· *Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner,* **endring på vann- og avløpsrør,** *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 beplanting, nyplanting 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.

Bakgrunn for dette innspillet: Vi har i B-oppg. ved to anledninger ila kort tid notert at nye eiere uten tillatelse har pigget gjennom etasjeskiller i forbindelse med utvidelse fra ett til to bad i sin enhet, og koblet nye avløpsrør utenfor sin egen seksjon på sameiets felles avløpsanlegg. Dette er forøvrig tiltak som også krever godkjenning fra Oslo kommune v. Plan-og bygningsetaten (PBE).

I begge tilfelle har ikke styret vært informert om tiltakets omfang og varighet, om det foreligger tillatelse fra PBE, eller om arbeidet er utført på fagmessig forsvarlig måte av kvalifiserte håndverkere.

Siden disse uautoriserte tiltakene er utført fysisk utenfor eierseksjonene, på sameiets fellesanlegg, er det sameiet som vil bære kostnadene ved evt. fremtidige lekkasjer/ skader. Dette er en risiko med potensielt høye omkostninger for sameiet. Styret må få bedre kontroll med tiltak som kan utløse store fremtidige omkostninger for alle i sameiet.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 3-1 pkt. (3) og (5) endres i hennhold til saksunderlag

---

Sak 8

Vedtekstendring

Forslag fremmet av:
Alex Vodicka Winther

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet vedtekter § **8-3 Styrets oppgaver endres fra**
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.

Endres til:

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.

(3) Styret påser at berørte seksjonseiere er varslet om tiltak under §3 pkt.5 – arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet».

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 8-3 Styrets oppgaver endres i henhold til saksunderlag

---

Sak 9

Vedtekstendring flyttegebyr

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å gjenninføre flyttegebyr ved inn og utflytting samt utskifting av leietagere. Flyttegebyr settes til 2000,-

Bakgrunnen for forslaget er merarbeid for sameiet knyttet flytting samt at flytting ofte medfører ekstra kostnader knyttet til heis og avfall.

Styret foreslår å endre § 4 Registrering av seksjonseiere/leietakere

Fra:

(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.

Til:

(1) Erverver og leier av seksjonen skal meldes til styret for registrering. E-postadresse skal oppgis. Ved eierskifte og skifte av leietagere betales et gebyr til sameiet på 2000,-

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

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 4 endres til: (1) Erverver og leier av seksjonen skal meldes til styret for registrering. E-postadresse skal oppgis. Ved eierskifte og skifte av leietagere betales et gebyr til sameiet på 2000,- (2) Dersom en seksjonseier skal leie ut sin seksjon skal sameiets styre få informasjon om hvem som leier, dennes e-postadresse, telefonnummer og postadresse.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christian Larsen

  Per Christan Larsen er ekstern styreleder og om han velges vil hans andels av styrehonorar utbetales månedlig og ikke eterskuddsvis 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 dekninng av telefon og it-tjenester.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kim Davies

  Kim Davis har vært varamedlem i flere og og styret er takknemling for at hun ønsker å stille for for en ny periode.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 27.05.2024–01.05.2025
Frederik Stangs gate 46 Sameiet

I perioden 27. mai 2024 til 1. mai 2025 har styret i Frederik Stangs gate 46 Sameiet avholdt totalt 8 styremøter. I løpet av perioden er det behandlet 48 saker, fordelt på ordinære driftsoppgaver, vedlikeholdsprosjekter, økonomiske beslutninger og enkeltsaker fra beboere og næringsseksjoner.

De viktigste sakene styret har arbeidet med i perioden:

- **Piperehabilitering:** Rehabilitering av pipene over tak har vært et omfattende arbeid. Det ble besluttet å følge OPAKs anbefaling om valg av leverandør, og prosjektet medførte en utvidelse av sameiets lån med 750 000 kroner.
- **Økonomiske tiltak:** For å sikre drift og likviditet vedtok styret å øke felleskostnadene med 25 % fra 1. januar 2025.
- **Vedlikehold:** Flere vedlikeholdsprosjekter har blitt fulgt opp, inkludert utbedring av takrenner og fasadeskader i indre gård.
- **Sikkerhet:** Styret besluttet å bytte leverandør av brannvarslingssystemet fra OBRE til Avarn, noe som gir betydelige kostnadsbesparelser. Det er også arbeidet videre med planlegging av utskifting av callinganlegget, og styret vurderer nå ulike alternativer.
- **Jubileumsfest:** Sameiets 100-årsjubileum er planlagt til juni 2025. Det ble også gjennomført to dugnader i perioden.

HAGEGRUPPEN – SAMMENDRAG 2024 OG PLANER FOR 2025

Sammendrag 2024:

- Oppstartsmøte med enighet om overordnede prinsipper:

- Beholde hagens utforming som den er

- Fokus på godt vedlikehold og tilrettelegging etter behov

- Bruk av flerårige, hjemmehørende og insekt-/fuglevennlige planter

- Fjerning av ikke-hjemmehørende arter (f.eks. Thuja)

- To gjennomførte dugnader med rydding, beskjæring, gjødsling og løkplanting

Planer for 2025:

· Videreføring av vedlikehold og forbedringer

· Jordutskiftning, spesielt i pottene foran bygget

· Utskiftning av planter skadet av stillas

· Innkjøp av hageutstyr, gjødsel og nye planter

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader under drift og vedlikehold som er til Oslo Muremesterbedrift for muring/rehabilitering av pipetopper.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 63 538.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WJG56-EDM7X-2DD5J-243V5-3P80Y-NQMEO

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."

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-03 18:58:17 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WJG56-EDM7X-2DD5J-243V5-3P80Y-NQMEO

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 305 904	2 360 112	2 532 000	2 871 000
Avgiftspliktige inntekter	3	171 636	156 983	0	0
Andre inntekter		0	107 989	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 477 540**	**2 625 084**	**2 532 000**	**2 871 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-10 356	-32 000	-32 000
Styrehonorar	5	-110 000	-73 450	-110 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-9 840	-12 148	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-101 226	-96 162	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-320 905	-161 689	-65 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-2 406 590	-681 385	-511 000	-418 000
Forsikringer		-321 466	-291 079	-320 000	-384 000
Kommunale avgifter	9	-681 238	-634 743	-747 000	-837 000
Energi/fyring		-58 407	-67 216	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 611	-262 894	-276 000	-159 606
Andre driftskostnader	10	-230 772	-218 610	-226 000	-236 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 443 566**	**-2 509 732**	**-2 466 000**	**-2 450 606**
DRIFTSRESULTAT		**-1 966 026**	**115 352**	**66 000**	**420 394**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	92 687	80 594	0	0
Finanskostnader	12	-148 076	-136 084	-144 000	-263 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-55 389**	**-55 490**	**-144 000**	**-263 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 021 415**	**59 863**	**-78 000**	**157 394**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	59 863		
Fra opptjent egenkapital		-977 384	0		
Udekket tap		-1 044 031	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	615 633	615 633
Langsiktige fordringer	14	78 000	78 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**693 633**	**693 633**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 735	9 495
Forskuddsbetalte kostnader		0	69 048
Andre kortsiktige fordringer		0	107 989
Driftskonto OBOS-banken		92 747	227 467
Sparekonto OBOS-banken		56 658	1 820 666
SUM OMLØPSMIDLER		**166 140**	**2 234 665**
SUM EIENDELER		**859 773**	**2 928 298**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	977 384
Udekket tap	15	-1 044 031	0
SUM EGENKAPITAL		**-1 044 031**	**977 384**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 801 202	1 874 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 801 202**	**1 874 090**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 252	15 588
Leverandørgjeld		51 556	36 183
Skyldige offentlige avgifter	17	5 006	5 323
Påløpte renter		785	12 895
Annen kortsiktig gjeld	18	3	6 834
SUM KORTSIKTIG GJELD		**102 602**	**76 823**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**859 773**	**2 928 298**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2025
Styret i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Per Christian Larsen/s/ Dag Ragnar Thorstensen/s/ Maria Richter Solstad/s/

Per Christian Samson/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/Internett	186 632
Lånekostnad	169 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 305 904**

NOTE: 3
AVGIFTSPLIKTIG INNTEKT

Leieinntekt	171 636
SUM AVGIFTSPLIKTIG INNTEKT	171 636

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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 2023/2024, og er på kr 110 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 840.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 112
Andre konsulenthonorarer	-308 793
SUM KONSULENTHONORAR	**-320 905**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslo Muremesterbedrift, pipetopper	-1 915 385
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 915 385**
Drift/vedlikehold bygninger	-70 395
Drift/vedlikehold VVS	-13 621
Drift/vedlikehold elektro	-20 661
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 798
Drift/vedlikehold heisanlegg	-144 387
Drift/vedlikehold brannsikring	-159 958
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-11 385
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 406 590**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-456 011
Feieavgift	-11 399
Renovasjonsavgift	-213 829
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-681 238**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 668
Annet driftsmateriale	-10 062
Vaktmestertjenester	-94 478
Renhold ved firmaer	-113 233
Andre fremmede tjenester	-1 136
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 108
Øreavrunding	12
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-230 772**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	31 729
Renter bank	58 076
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 882
SUM FINANSINNTEKTER	**92 687**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-148 076
SUM FINANSKOSTNADER	**-148 076**

NOTE: 13
LEILIGHETER

Lokaler	615 633
SUM LEILIGHETER	**615 633**

NOTE: 14
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer, balkongprosjekt	78 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**78 000**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2016	-200 000	
Nedbetalt tidligere	81 875	
Nedbetalt i år	12 861	
		-105 264
Obos-Banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	244 035	
Nedbetalt i år	60 027	
		-1 695 938
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 801 202**

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig mva. termin 6/2024	-5 006
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 006**

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-3
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
Selskapsnummer: 7633 **Selskapsnavn:** FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

enova

Energiattest



Adresse	
Frederik Stangs gate 46D, 0264 OSLO	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245888**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80498985**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **314**
Seksjonsnummer **51**	Bruksenhetsnummer **H0601**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **135 m²**	Oppvarmet bruksareal **135 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
126.56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
126.56 kWh/m²	**17085 kWh**

Frederik Stangs gate 46D, 0264 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Protokoll til årsmøte 2025 for FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

Organisasjonsnummer: 976018788
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Kirkestuen, Bygdøy alle 38. 0264 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Christian Larsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anda Blay fra OBOS foreslått og som protokollvitne ble Øivind Andersen foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer for interne styremdedlemmer

Det foreslås at godtgjørelsen til styrets interne medlemmer settes til kr 60 000,- per år. Ekstern styreleder honoreres med kr 75 000,- for perioden ref vedtak gjort av årsmøtet 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse for interne medlemmer settes til 60.000,- totalt 135.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring

Fremmet av: Alex Vodicka Winther

Det foreslås at § 3-1 pkt. (3) og (5) i sameiets vedtekter endres ved at det presiseres hva som er seksjonseiers forpliktelsene overfor styret og sameiet som sådan ved oppussing og endringer.

Dagens § 3-1 pkt. (3) *Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.*

Endres til:

§ 3-1 pkt. (3) *Bruksenheten og fellesarealene skal ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.* **Seksjonseier plikter å unngå at fellesareal eller andre bruksenheter blir utsatt for skade. Dette gjelder også i forbindelse med oppussing/ rehabilitering av bruksenhet.**

Dagens (5) S*eksjonseier 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 beplanting, nyplanting 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.*

Endres til:

(5) Seksjonseier skal alltid innhente forhåndstillatelse fra styret før det iverksettes *arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal.* **Arbeid kan ikke iverksettes uten at styret har gitt slik godkjenning. Tiltak som det søkes om godkjenning for kan ikke være i strid med plan- og bygningsloven eller være av en slik karakter at det påfører skade på fellesareal eller andre bruksenheter.**

*Dette gjelder al***le tiltak som endrer eller påvirker fellesareal, herunder for eksempel** *tiltak som:*

· *Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner,* **endring på vann- og avløpsrør,** *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 beplanting, nyplanting 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.

Bakgrunn for dette innspillet: Vi har i B-oppg. ved to anledninger ila kort tid notert at nye eiere uten tillatelse har pigget gjennom etasjeskiller i forbindelse med utvidelse fra ett til to bad i sin enhet, og koblet nye avløpsrør utenfor sin egen seksjon på sameiets felles avløpsanlegg. Dette er forøvrig tiltak som også krever godkjenning fra Oslo kommune v. Plan-og bygningsetaten (PBE).

I begge tilfelle har ikke styret vært informert om tiltakets omfang og varighet, om det foreligger tillatelse fra PBE, eller om arbeidet er utført på fagmessig forsvarlig måte av kvalifiserte håndverkere.

Siden disse uautoriserte tiltakene er utført fysisk utenfor eierseksjonene, på sameiets fellesanlegg, er det sameiet som vil bære kostnadene ved evt. fremtidige lekkasjer/ skader. Dette er en risiko med potensielt høye omkostninger for sameiet. Styret må få bedre kontroll med tiltak som kan utløse store fremtidige omkostninger for alle i sameiet.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes § 3-1 pkt. (3) og (5) endres i hennhold til saksunderlag

✓ **Vedtatt. enstemmig vedtatt**

8. Vedtekstendring

Fremmet av: Alex Vodicka Winther

Sameiet vedtekter § **8-3 Styrets oppgaver endres fra**
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.

Endres til:

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.

(3) Styret påser at berørte seksjonseiere er varslet om tiltak under §3 pkt.5 – arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal

Forslag til vedtak:
Vedtektenes § 8-3 Styrets oppgaver endres i henhold til saksunderlag

✓ **Vedtatt. enstemmig vedtatt**

9. Vedtekstendring flyttegebyr

Styret ønsker å gjenninføre flyttegebyr ved inn og utflytting samt utskifting av leietagere. Flyttegebyr settes til 2000,-

Bakgrunnen for forslaget er merarbeid for sameiet knyttet flytting samt at flytting ofte medfører ekstra kostnader knyttet til heis og avfall.

Styret foreslår å endre § 4 Registrering av seksjonseiere/leietakere

Fra:

(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.

Til:

(1) Erverver og leier av seksjonen skal meldes til styret for registrering. E-postadresse skal oppgis. Ved eierskifte og skifte av leietagere betales et gebyr til sameiet på 2000,-. Dette gjelder både selger, erverver og leietaker ved ut og og innflytting

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

Forslag til vedtak:
Vedtektenes § 4 endres til: (1) Erverver og leier av seksjonen skal meldes til styret for registrering. E-postadresse skal oppgis. Ved eierskifte og skifte av leietagere betales et gebyr til sameiet på 2000,- (2)

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

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Christian Larsen

Følgende stilte til valg:
Per Christian Larsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kim Davies

Følgende stilte til valg:
Kim Davies

V E D T E K T E R

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 beplanting, nyplanting 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 karmer
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 innsekter 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, pantesikkerhet 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 sameierbrøk.

§ 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 stedet 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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.

V E D T E K T E R

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.
Vedtektene er sist endret på årsmøte 27.05.2025.

§ 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 skal ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Seksjonseier plikter å unngå at fellesareal eller andre bruksenheter blir utsatt for skade. Dette gjelder også i forbindelse med oppussing/ rehabilitering av bruksenhet.

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

(5) Seksjonseier skal alltid innhente forhåndstillatelse fra styret før det iverksettes arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal. Arbeid kan ikke iverksettes uten at styret har gitt slik godkjenning. Tiltak som det søkes om godkjenning for kan ikke være i strid med plan- og bygningsloven eller være av en slik karakter at det påfører skade på fellesareal eller andre bruksenheter.

Dette gjelder alle tiltak som endrer eller påvirker fellesareal, herunder for eksempel tiltak som:

· Alle installasjoner, herunder oppsettingmontering av antenner, endring på vann- og avløpsrør, 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 beplanting, nyplanting 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. Ved eierskifte og skifte av leietager betales et gebyr til sameiet på 2000,-

(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 karmer
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 innsekter 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, pantesikkerhet 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 sameierbrøk.

§ 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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.

(3) Styret påser at berørte seksjonseiere er varslet om tiltak under §3 pkt.5 – arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal

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 stedet 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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.

Frederik Stangs gate 46D

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min 2.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 0.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km

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	19 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km

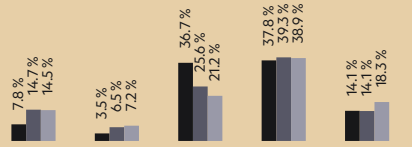
BARNEHAGER

Frogner International Pre-School (3... 48 barn	5 min 0.4 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	6 min 0.5 km
Schafteløkken Menighets barnehage (... 24 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Elisenberg	1 min
Ups Pickup Point Frogner Mat	2 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående

SPORT

Uranienborg skole	10 min
Inkognito terrasse balløkke	10 min
SATS Solli plass	10 min
Artesia Trening	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

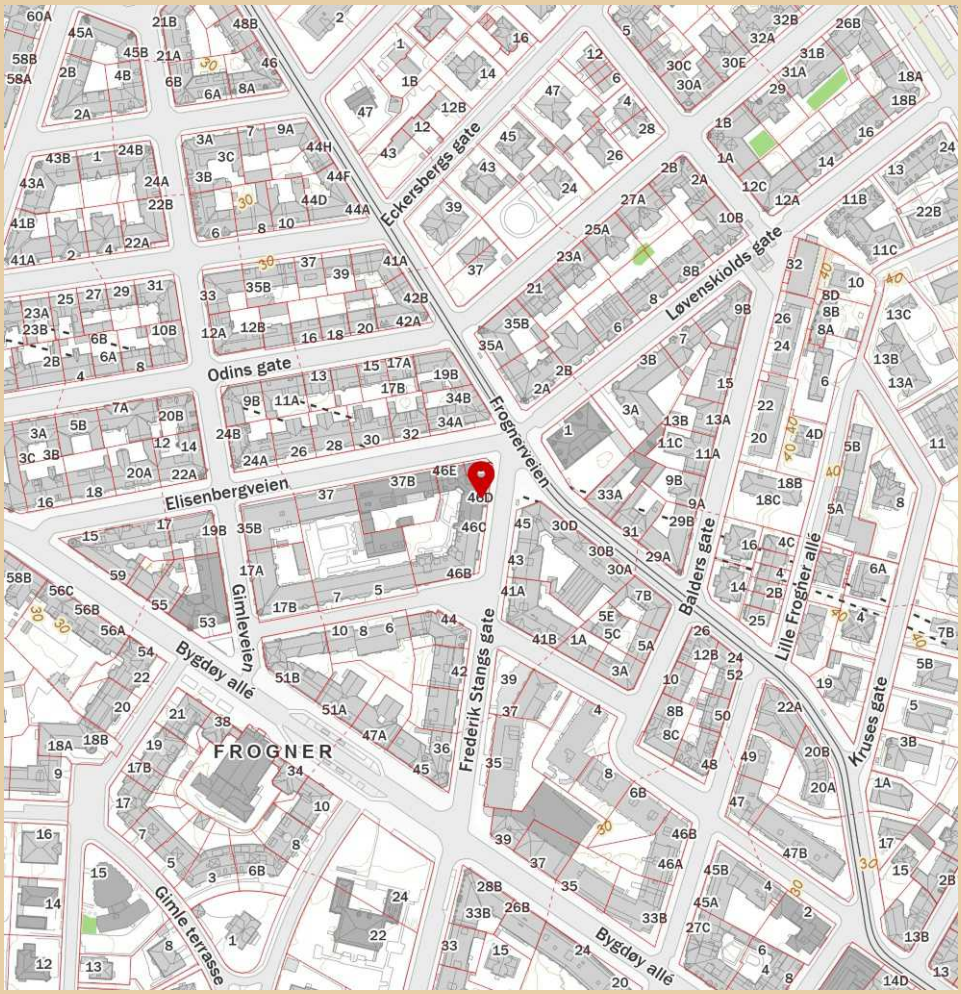
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marius Jøtun Bråthen
FREDERIK STANGS GATE 46D

Dato: 14.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524920
8930604

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 314

Vi viser til bestilling av 20260113 for FREDERIK STANGS GATE 46D.

GNR. 212 BNR. 314

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.03.1923.

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

2001 m²

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

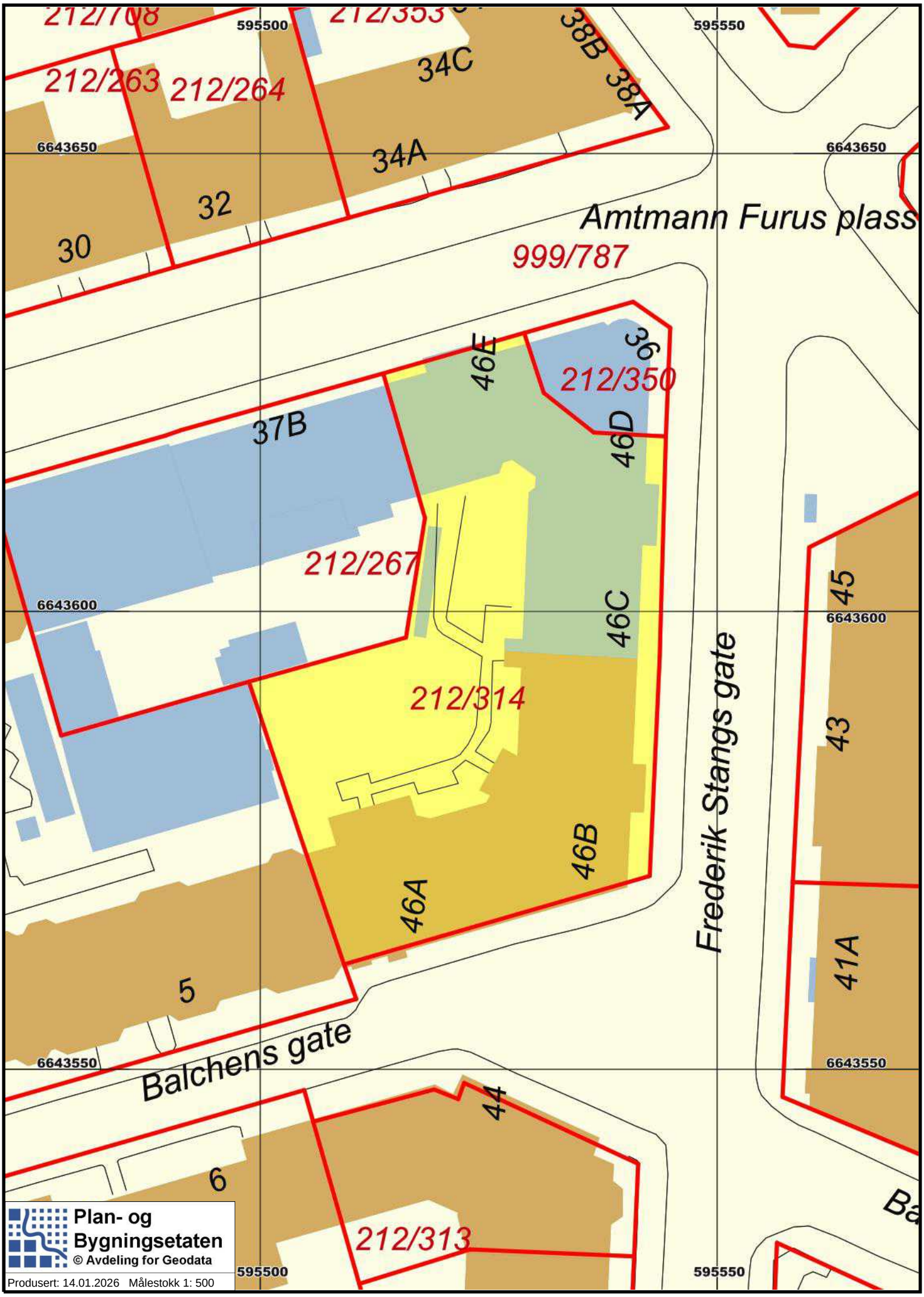
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


212/708
595500
212/353
595550
212/263
212/264
34C
38B
38A
6643650
34A
32
30
Amtmann Furus plass
999/787
46E
36
212/350
46D
37B
212/267
6643600
46C
45
212/314
43
46B
46A
Frederik Stangs gate
41A
5
6643550
Balchens gate
44
6
212/313
595500
595550
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 14.01.2026 Målestokk 1: 500

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601486043
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
976018788	FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET		c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	314

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 751195 Tinglyst: 06.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

21/08.13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/751195/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-21 23:44

Side 1 av 21

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 820

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Advokat Solveig Ekeberg AS	
Adresse: Boks 373 Sentrum	
Postnr.: 0102 Poststed: Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 989,186,558 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	212	314		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
976 018 788	Sameiet Frederik Stangs gt. 46	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	N	80		13	B	65		25	B	65		37	B	65		49	B	128	
2	N	128		14	B	65		26	B	65		38	B	80		50	B	129	
3	N	72		15	B	65		27	B	65		39	B	95		51	B	140	
4	N	120		16	B	65		28	B	80		40	B	100		52	B	76	
5	N	111		17	B	65		29	B	95		41	B	95		53			
6	N	134		18	B	80		30	B	100		42	B	65		54			
7	N	227		19	B	95		31	B	95		43	B	65		55			
8	B	80		20	B	100		32	B	65		44	B	65		56			
9	B	95		21	B	95		33	B	65		45	B	65		57			
10	B	100		22	B	65		34	B	65		46	B	65		58			
11	B	95		23	B	65		35	B	65		47	B	65		59			
12	B	65		24	B	65		36	B	65		48	B	108		60			

Sum tellere: 581 = nevner: 4493

Ført etter avtale m/ Solveig Ekeberg 06.08.13

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETT KOPI 13.08.13

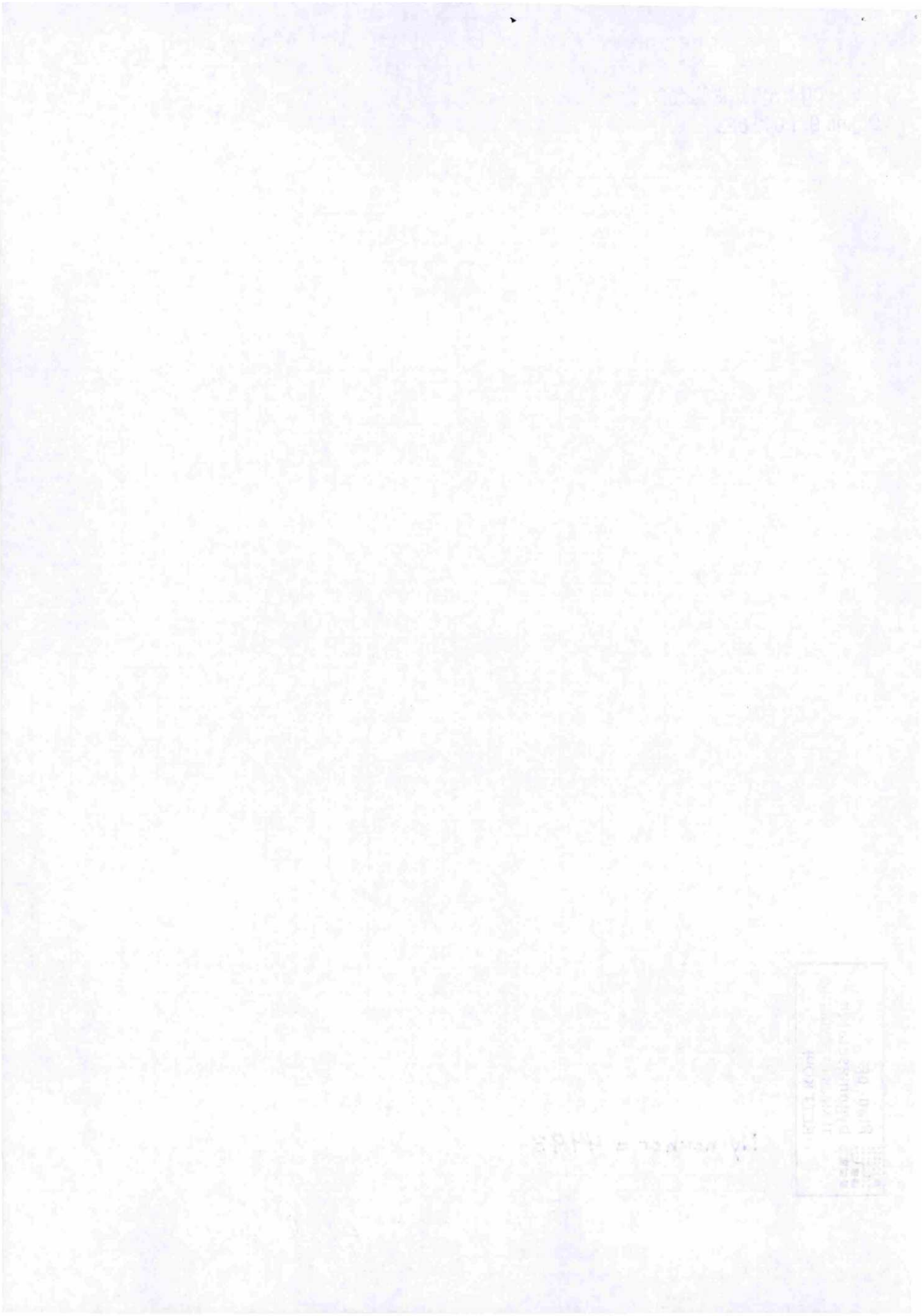
4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nye seksjoner med seksjonsnummer 48, 49, 50, 51 og 52 opprettes av tidligere fellesareal.

Ny nevner = 4493

Dato	Utstederens underskrift
22.05.13	Paul Olsen



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 22. mai 2013	Knut Fr. Knutzen KNUT FR. KNUTZEN Paul Osuldsen PAUL OSULDSEN	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Oslo, 22. mai 2013	Arnulf Ev. Knutsen Tove Osdalen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
212	314		48-52	Oslo

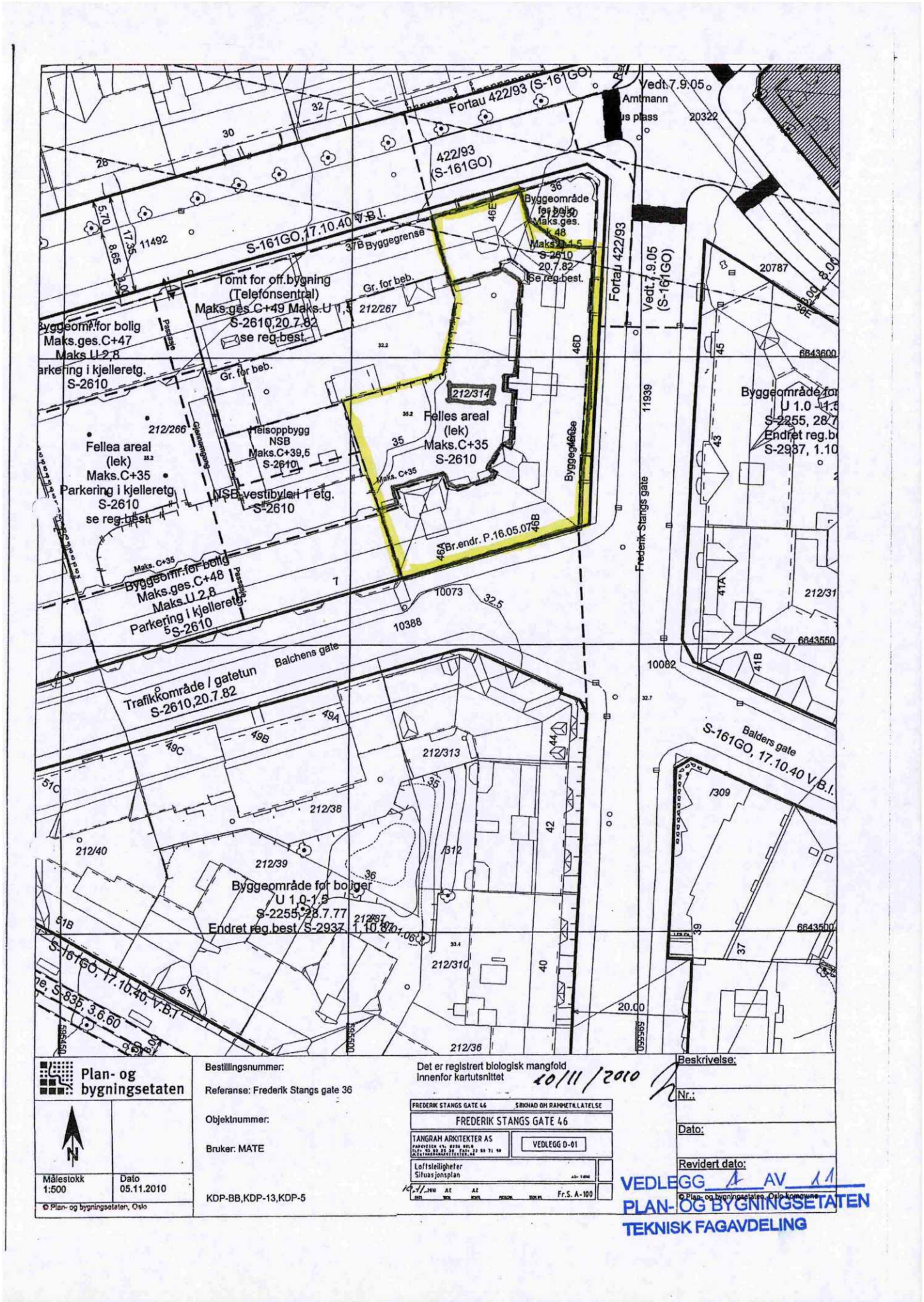
Dato	Stempel og underskrift
15.8.13	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

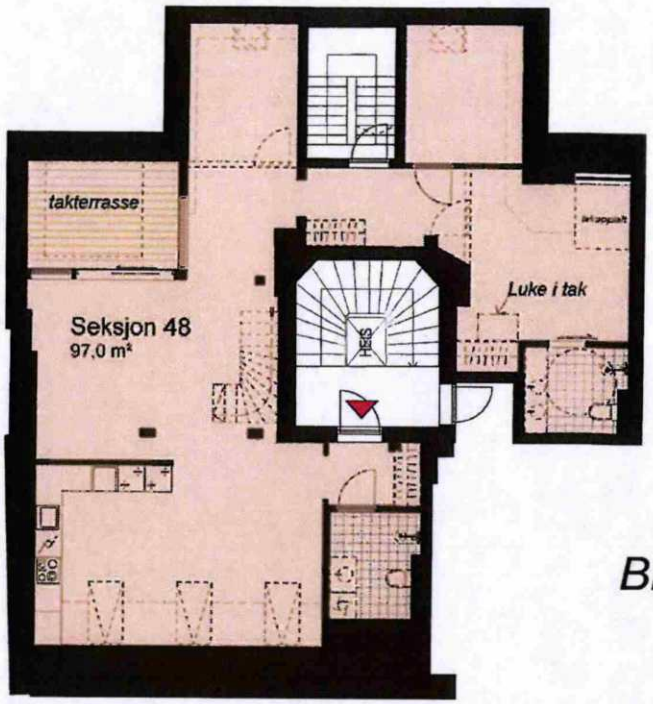
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

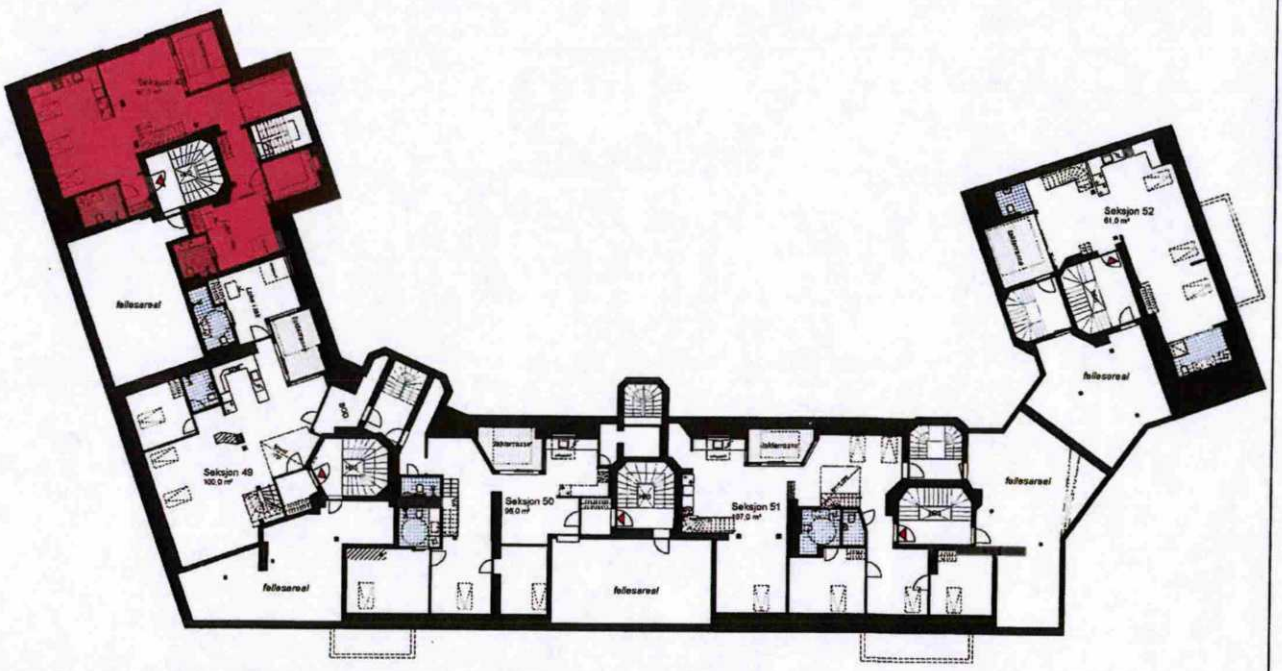
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
22.05.2013	Arnulf Ev. Knutsen Tove Osdalen


Fortau 422/93 (S-161GO)
Vedt.7.9.05
Amtmann
20322
422/93
(S-161GO)
S-161GO,17.10.40 V.B.I.
Byggeområde for bolig
Maks.ges.
Maks.U 1,5
S-2610
20.7.82
Se reg.best.
Byggegrense
Tomt for off.bygning
(Telefonsentral)
Maks.ges.C+49 Maks.U 1,5
S-2610,20.7.82
se reg.best.
Gr. for beb.
212/267
Byggeområde for bolig
Maks.ges.C+47
Maks U 2,8
Parkering i kjelleretg.
S-2610
Passasje
212/266
Fellea areal
(lek)
Maks.C+35
Parkering i kjelleretg
S-2610
se reg.best.
Helsoppbygg
NSB
Maks.C+39,5
S-2610
NSB vestibyler i 1 etg.
S-2610
212/314
Felles areal
(lek)
Maks.C+35
S-2610
Maks. C+35
Byggegrense
Br.endr. P.16.05.07
Byggeområde for bolig
Maks.ges.C+48
Maks.U 2,8
Parkering i kjelleretg.
S-2610
Trafikkområde / gatetun
S-2610,20.7.82
Balchens gate
212/313
212/38
212/40
212/39
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.81
212/312
212/310
212/36
S-161GO, 17.10.40 V.B.I.
Balders gate
/309
Frederik Stangs gate
11939
10073
10388
10082
20787
6643600
6643550
6643500
20.00
Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer:
Referanse: Frederik Stangs gate 36
Objektnummer:
Bruker: MATE
KDP-BB,KDP-13,KDP-5
Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet 20/11/2010
FREDERIK STANGS GATE 46
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
FREDERIK STANGS GATE 46
TANGRAM ARKITEKTER AS
VEDLEGG D-01
Loftsleiligheter
Situasjonsplan
Fr.S. A-100
Målestokk 1:500
Dato 05.11.2010
© Plan- og bygningsetaten, Oslo
Beskrivelse:
Nr.:
Dato:
Revidert dato:
VEDLEGG 1 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

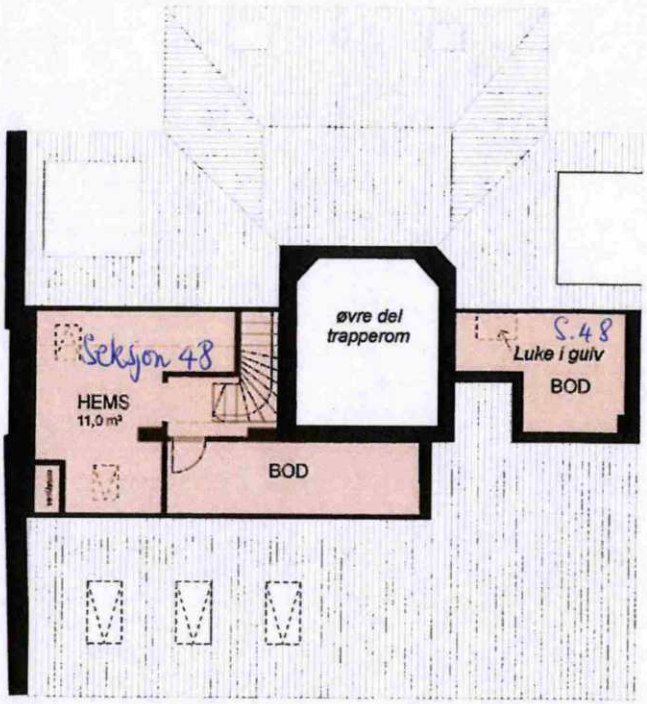


BRA 97 m2

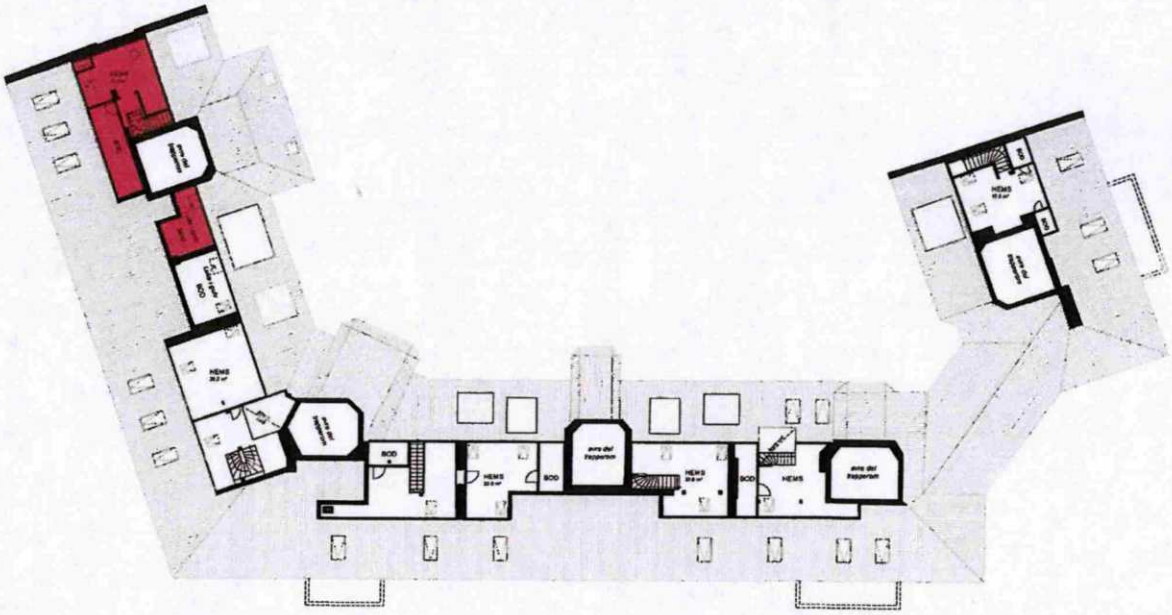


Tegning / prosjekt: Boligseksjon nr. 48 - 6. etasje Gnr. 212 Bnr. 314 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo	Korrigert dato: 13.08.2013 Tegnet dato: 22.03.2013	Prosjektnr.: Fr Stangsgate 46	VEDLEGG 2 AV 11 PLAN- OG BYGNINGSETATEN TEKNISK FAGAVDELING	Tegningsnr.: A71-101

Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln



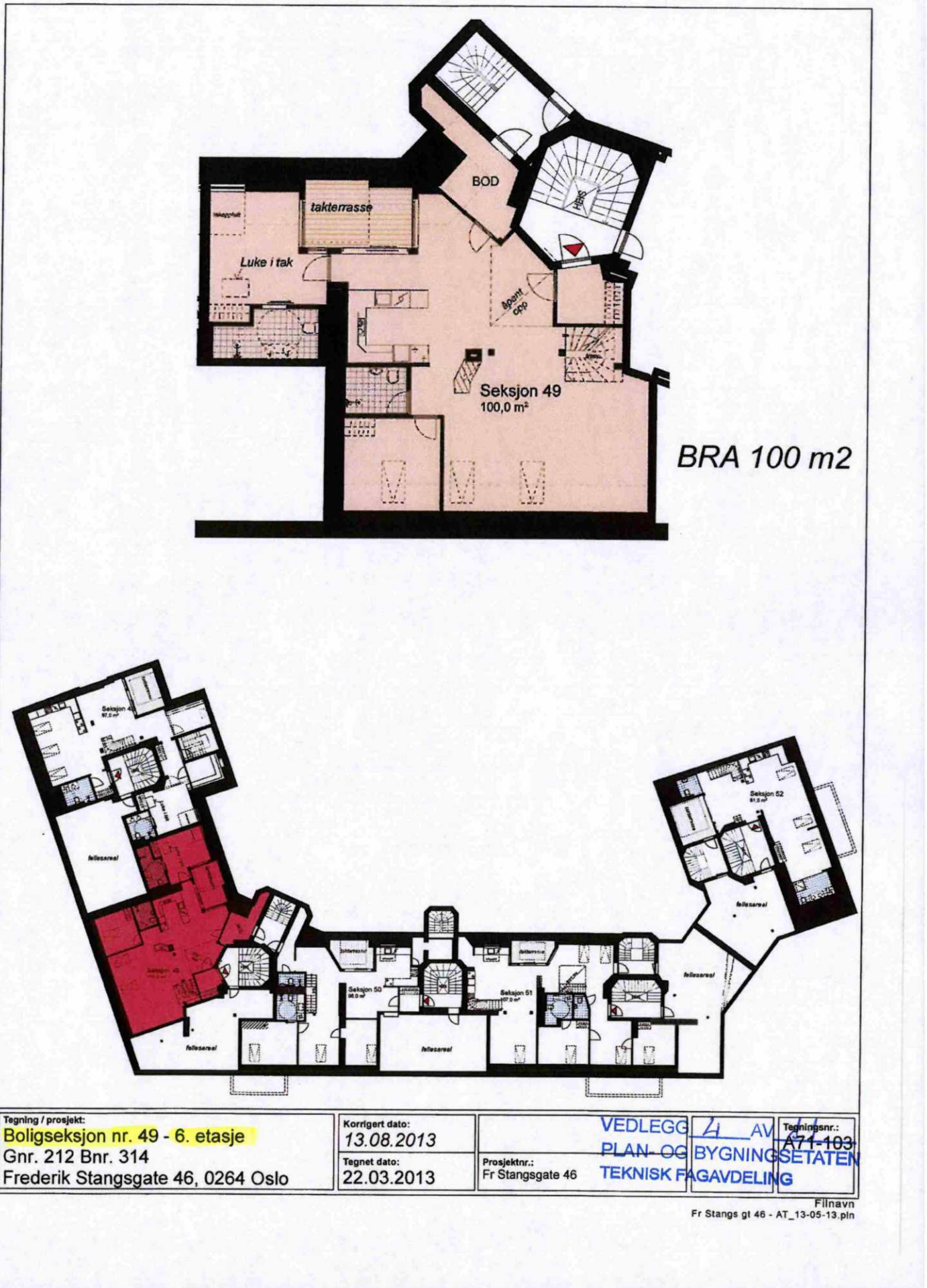
BRA 11 m2

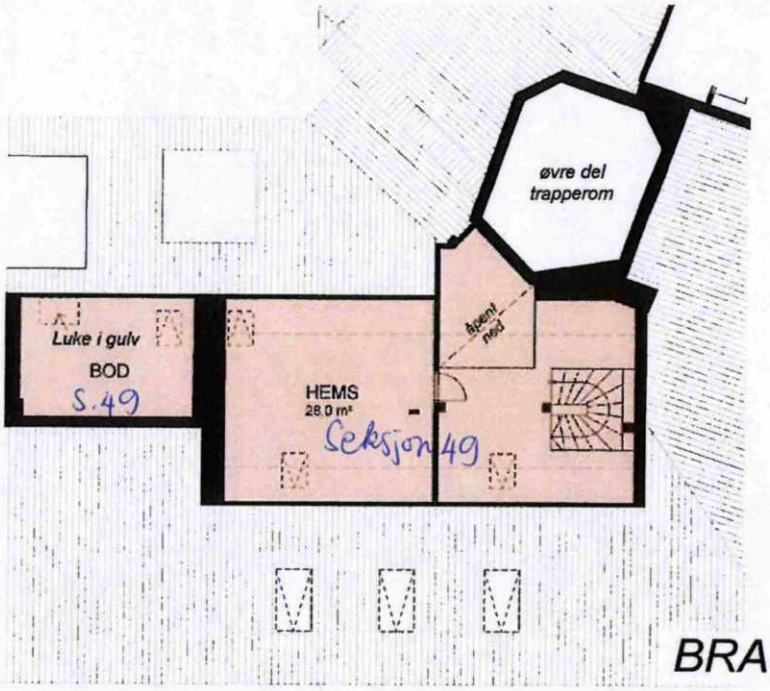


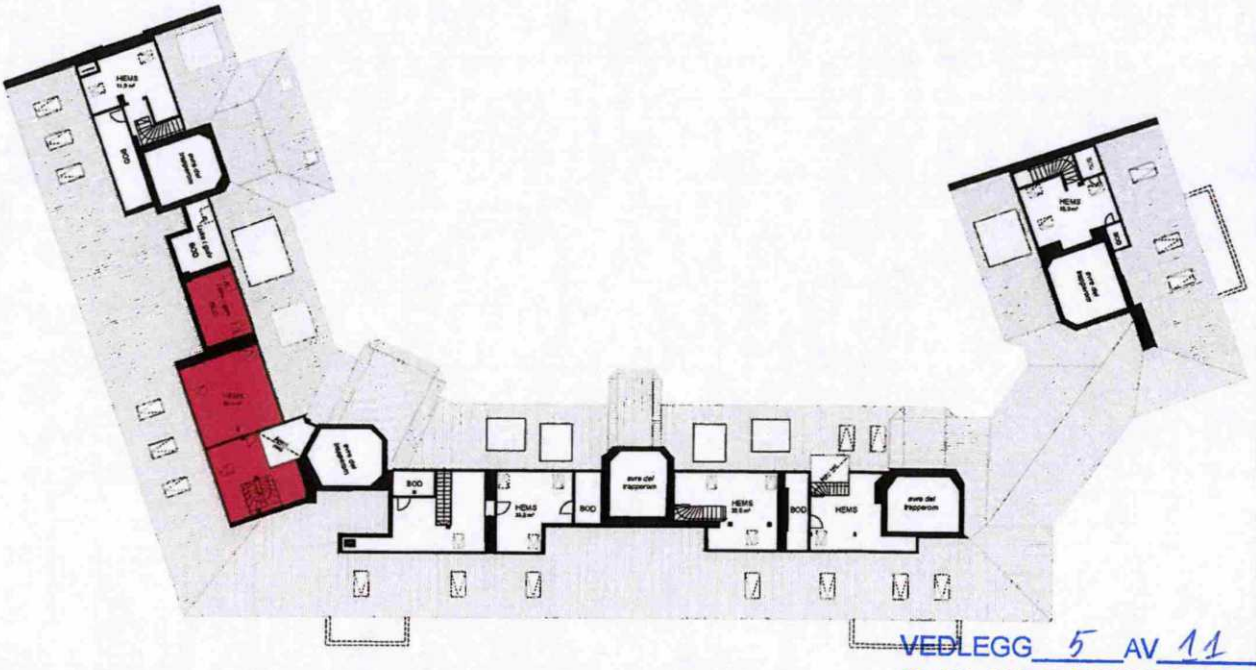
Tegning / prosjekt:	Korrigert dato:		Tegningsnr.:
Boligseksjon nr. 48 - hemsareal Gnr. 212 Bnr. 314 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo	13.08.2013 Tegnet dato: 03.04.2013	Prosjektnr.: Fr Stangsgate 46	AT1-102

VEDLEGG 3 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln


BOD
takterrasse
Luke i tak
åpent opp
Seksjon 49
100,0 m²
BRA 100 m2
Seksjon 52
Seksjon 50
Seksjon 51
fellesareal
Tegning / prosjekt:
Boligseksjon nr. 49 - 6. etasje
Gnr. 212 Bnr. 314
Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo
Korrigert dato:
13.08.2013
Tegnet dato:
22.03.2013
Prosjektnr.:
Fr Stangsgate 46
VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tegningsnr.:
A71-103
Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln

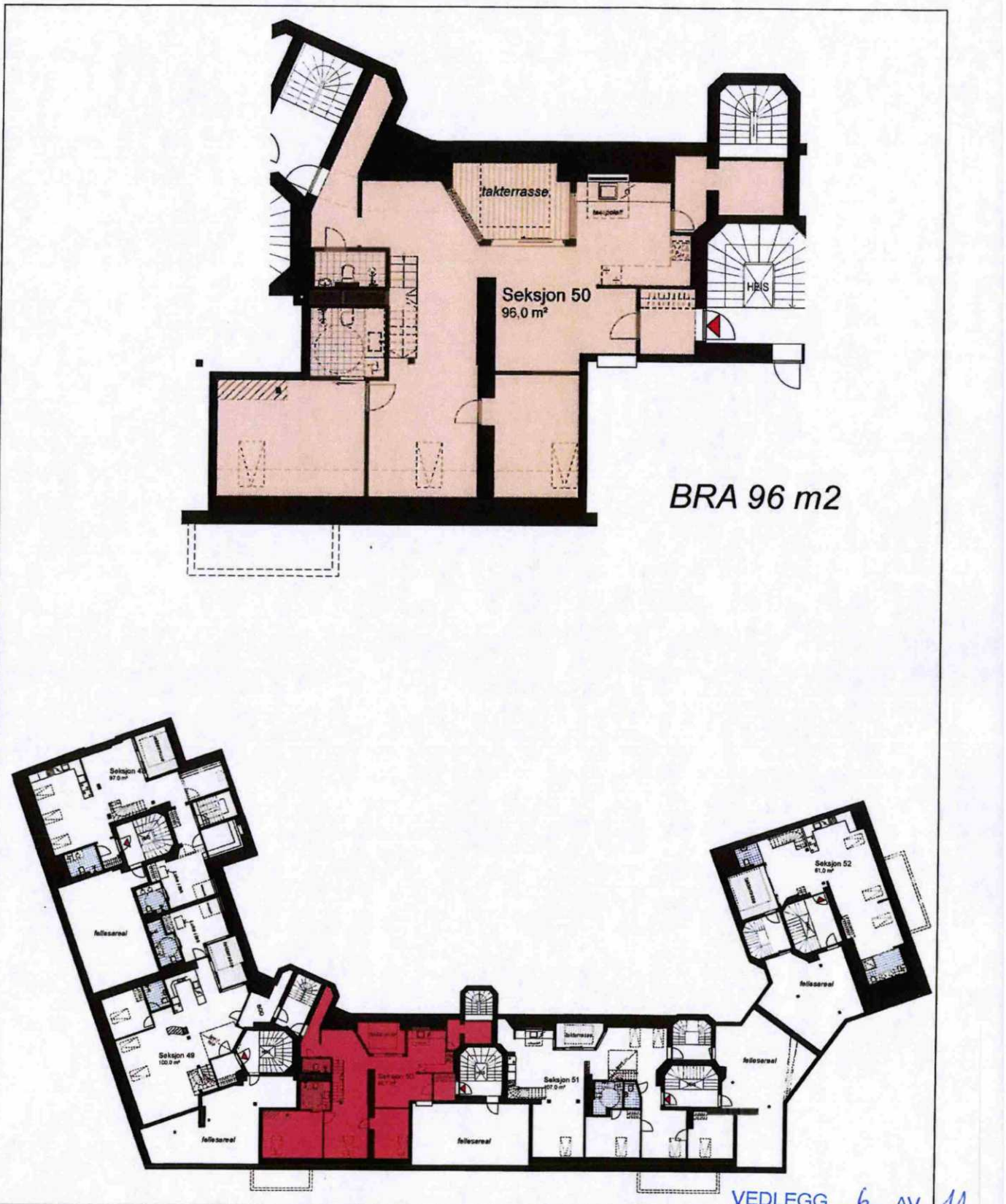




VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tegning / prosjekt:	Korrigert dato:			
Boligseksjon nr. 49 - hemsareal Gnr. 212 Bnr. 314 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo	13.08.2013 Tegnet dato: 03.04.2013	Prosjektnr.: Fr Stangsgate 46		Tegningsnr.: A71-104

Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln

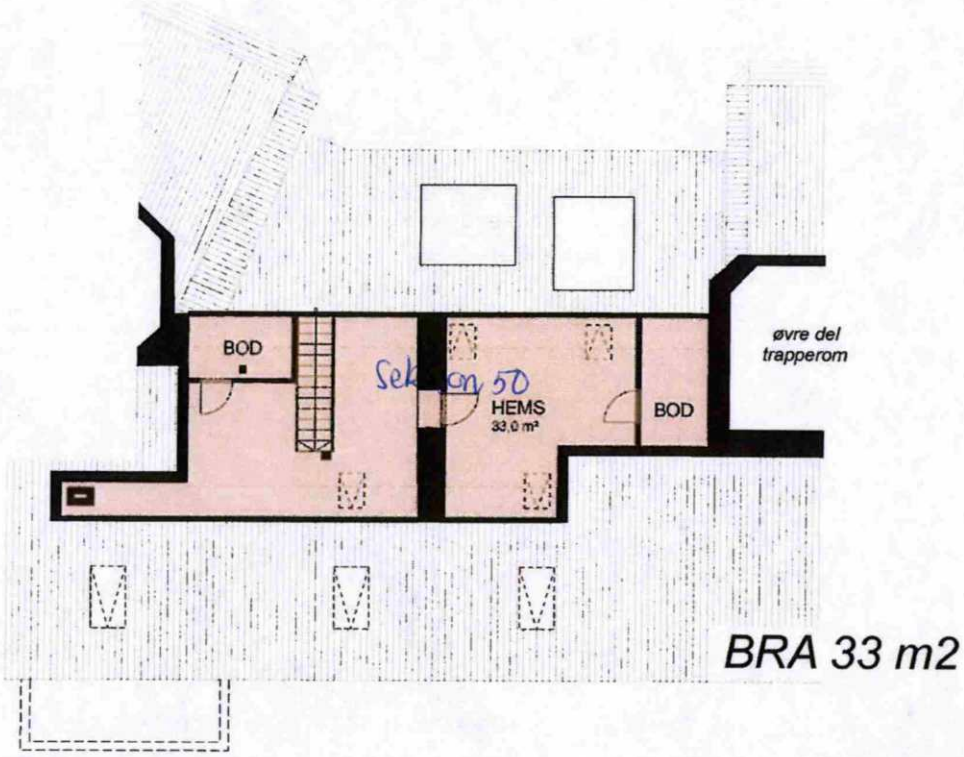


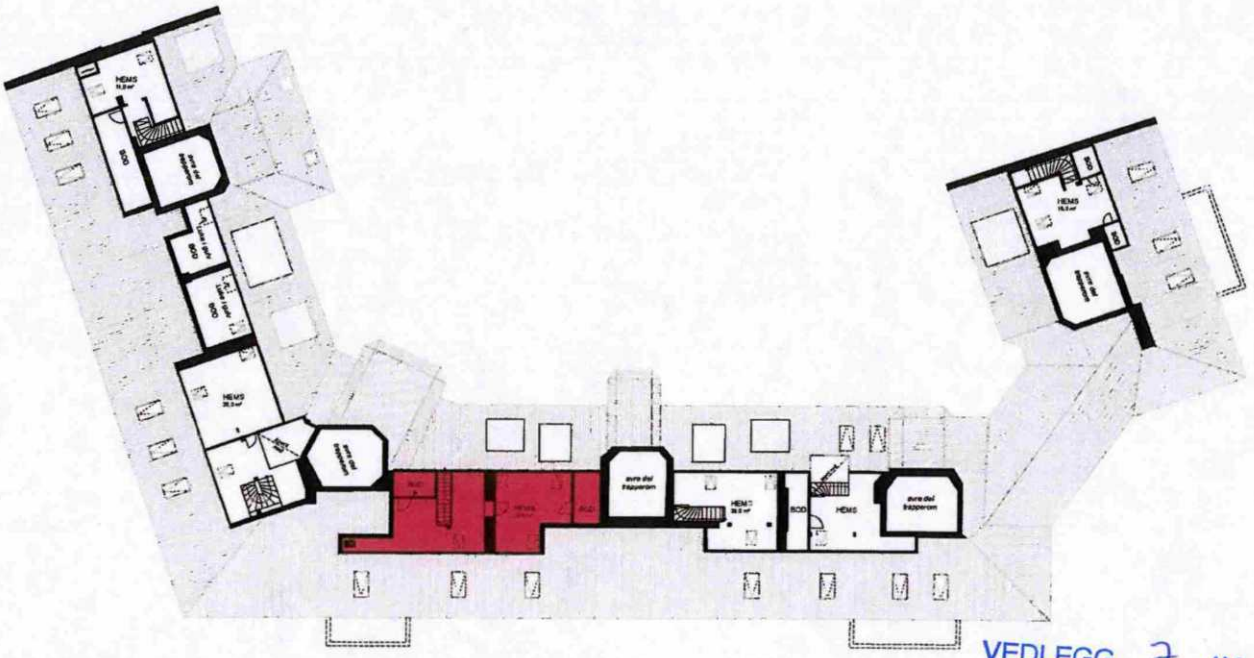
VEDLEGG 6 AV 11

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tegning / prosjekt:	Korrigert dato:		Tegningsnr.:
Boligseksjon nr. 50 - 6. etasje Gnr. 212 Bnr. 314 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo	13.08.2013 Tegnet dato: 22.03.2013	Prosjektnr.: Fr Stangsgate 46	A71-105

Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln

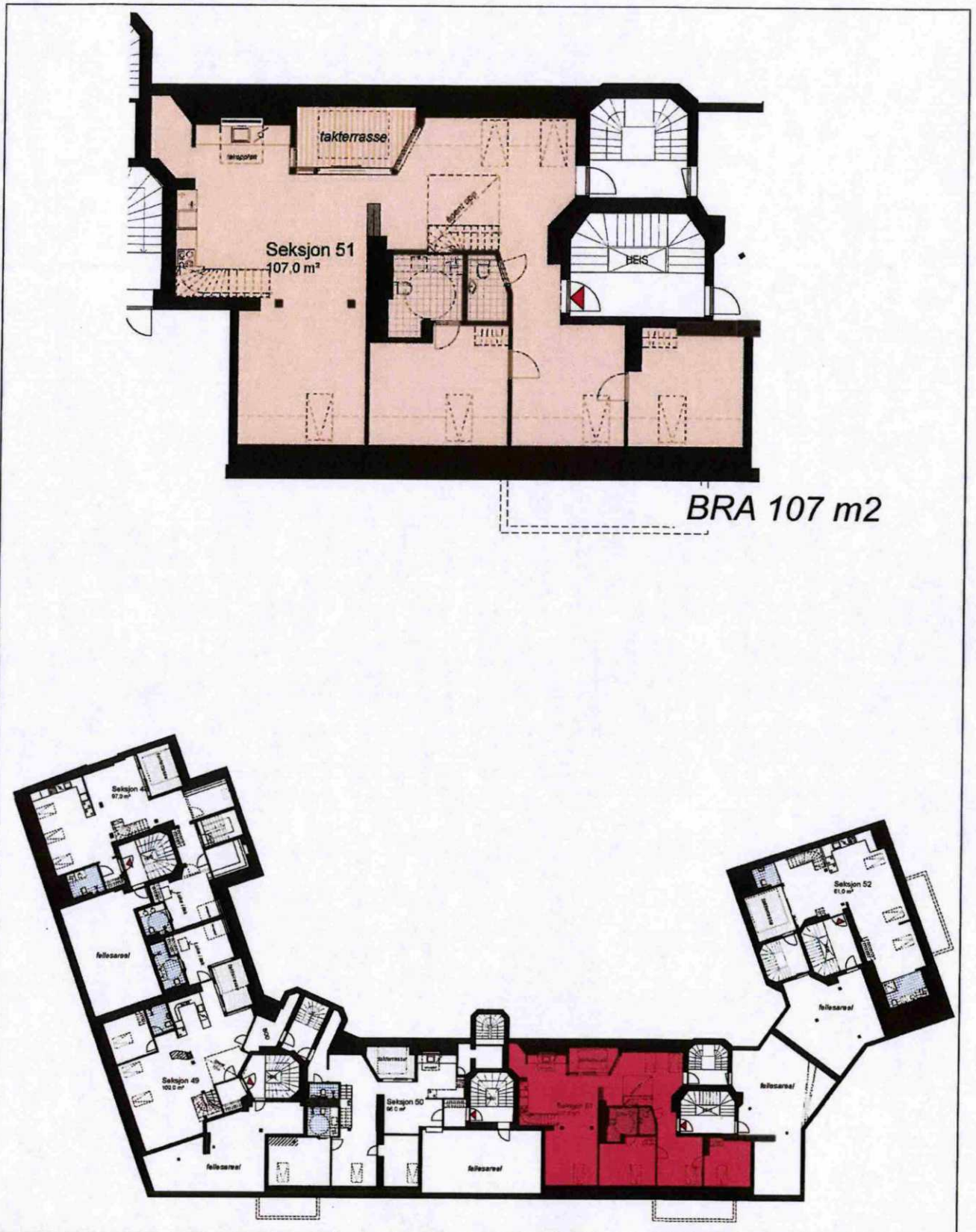




VEDLEGG 7 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tegning / prosjekt:	Korrigert dato:			
Boligseksjon nr. 50 - hemsareal Gnr. 212 Bnr. 314 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo	13.08.2013 Tegnet dato: 03.04.2013	Prosjektnr.: Fr Stangsgate 46		Tegningsnr.: AT-L106

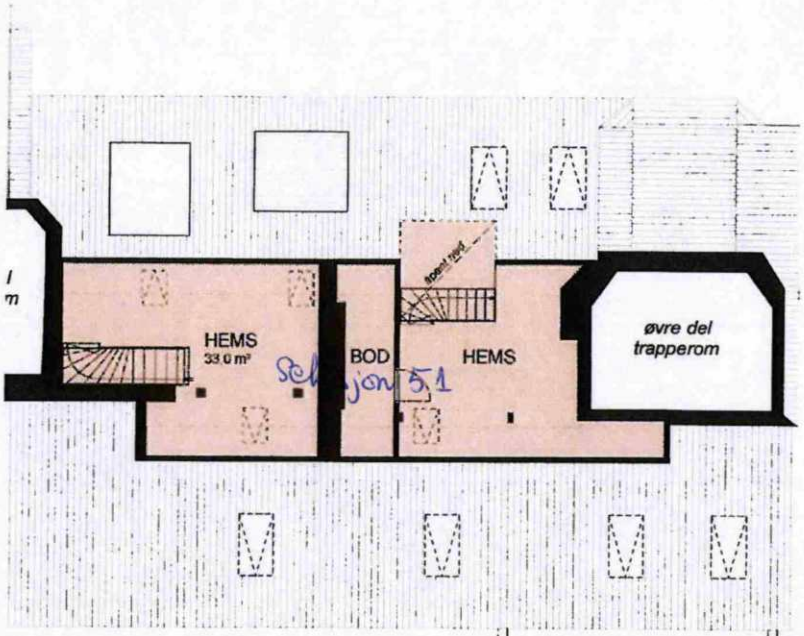
Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln



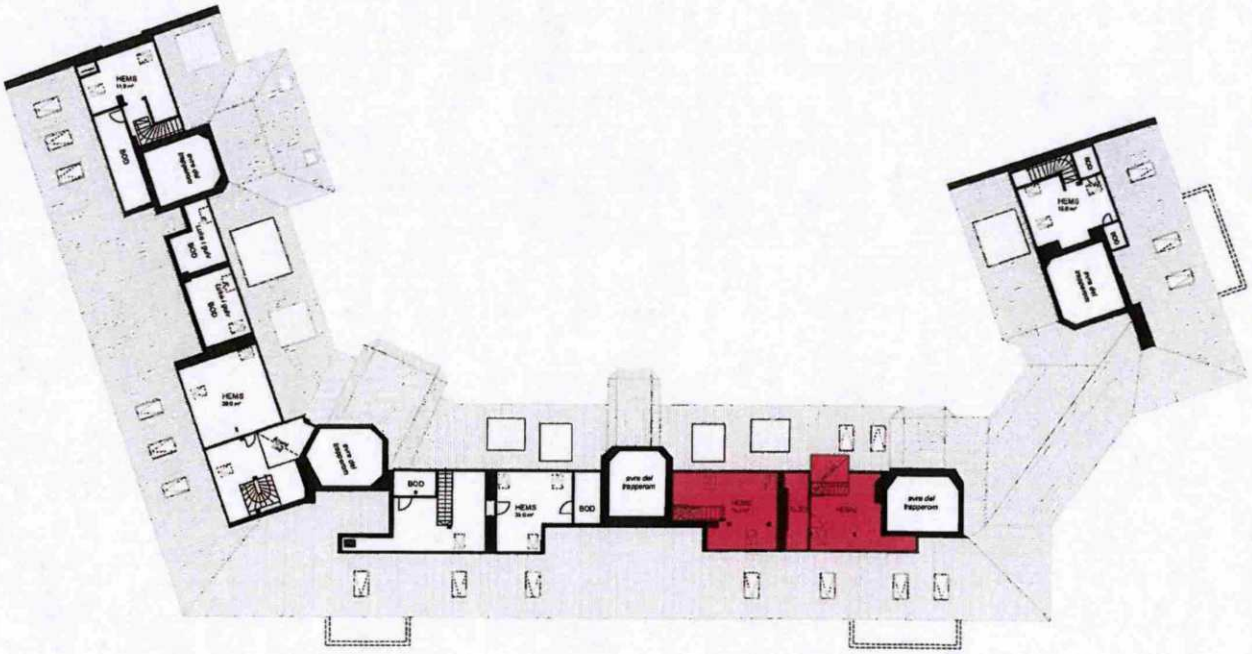
Tegning / prosjekt:	Korrigert dato:		Tegningsnr.:
Boligseksjon nr. 51 - 6. etasje Gnr. 212 Bnr. 314 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo	13.08.2013 Tegnet dato: 22.03.2013	Prosjektnr.: Fr Stangsgate 46	A71-107

VEDLEGG 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln



BRA 33 m2

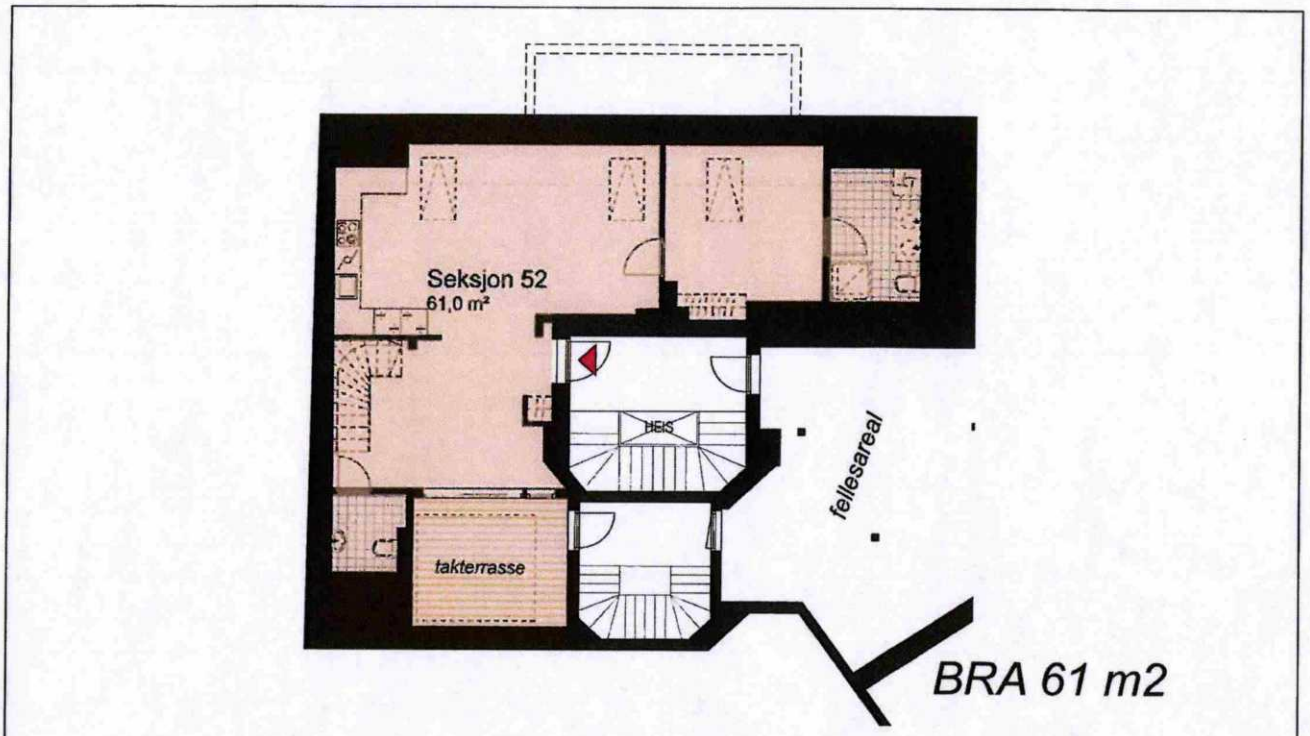


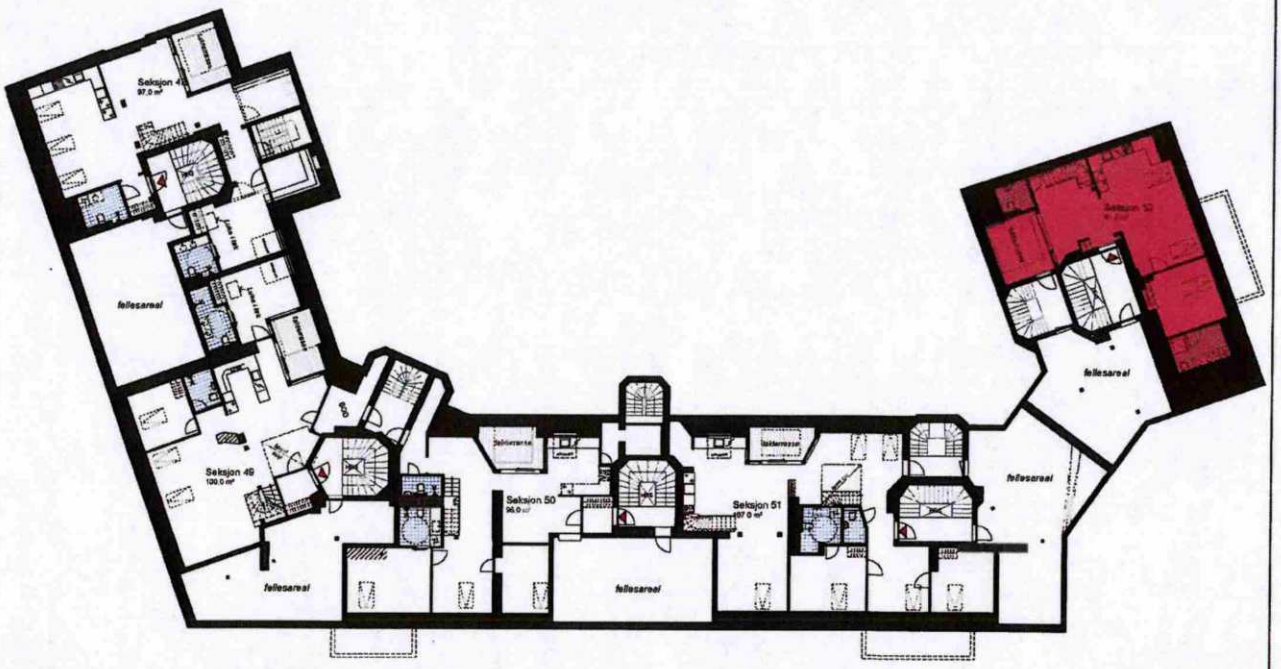
VEDLEGG 9 AV 11

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tegning / prosjekt:	Korrigert dato:		Tegningsnr.:
Boligseksjon nr. 51 - hemsareal Gnr. 212 Bnr. 314 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo	13.08.2013 Tegnet dato: 03.04.2013	Prosjektnr.: Fr Stangsgate 46	A71-108

Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln

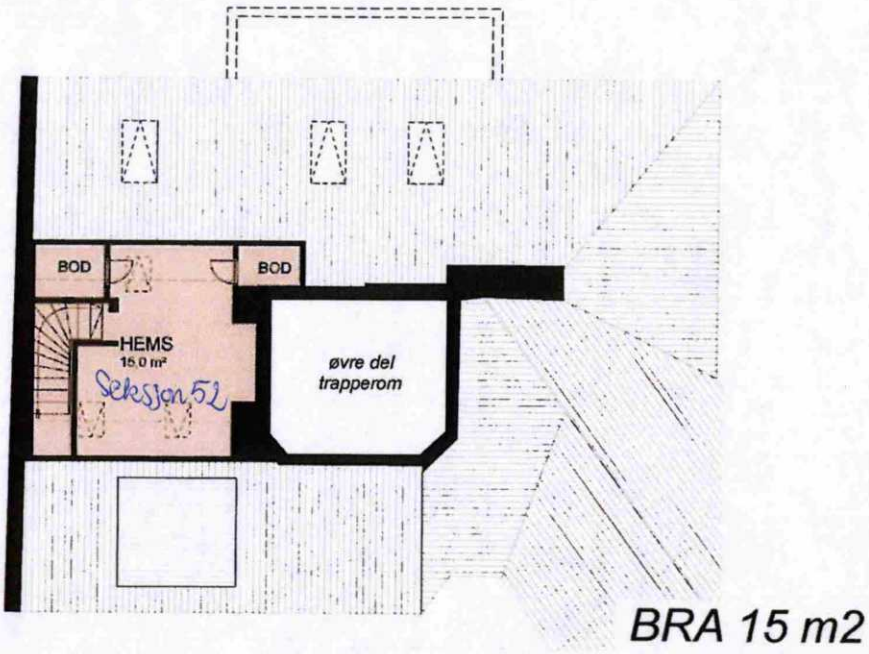


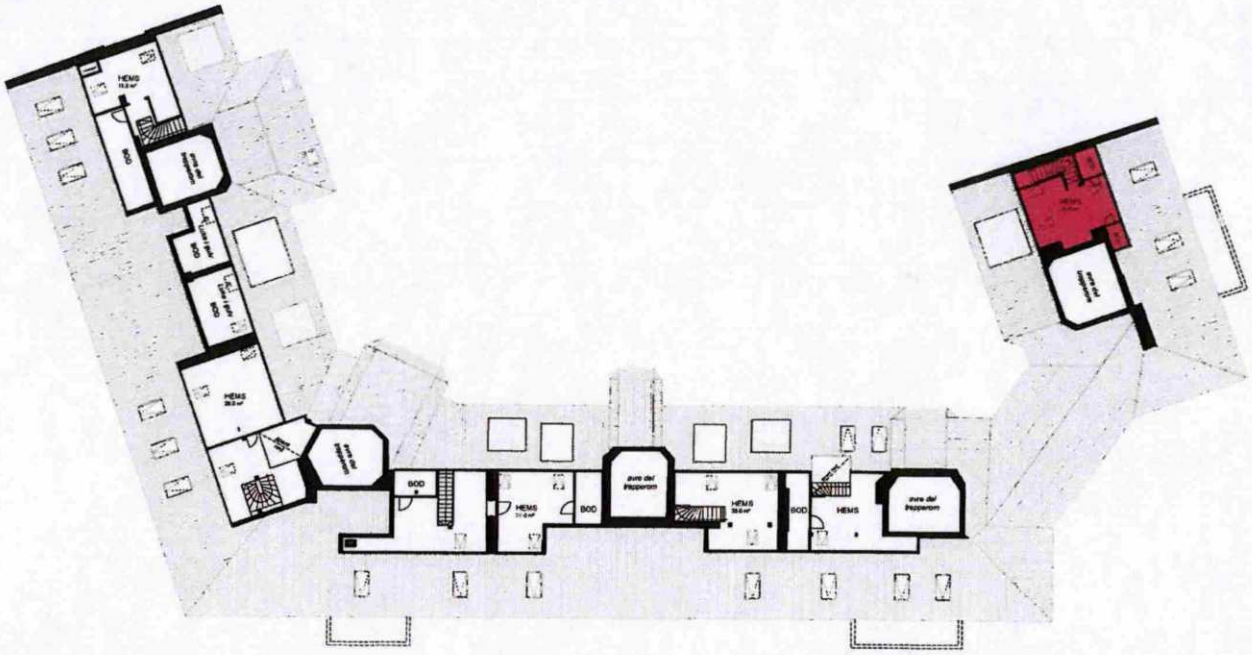


Tegning / prosjekt:	Korrigert dato:		Tegningsnr.:
Boligseksjon nr. 52 - 6. etasje Gnr. 212 Bnr. 314 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo	13.08.2013 Tegnet dato: 22.03.2013	Prosjektnr.: Fr Stangsgate 46	A71-109

VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln



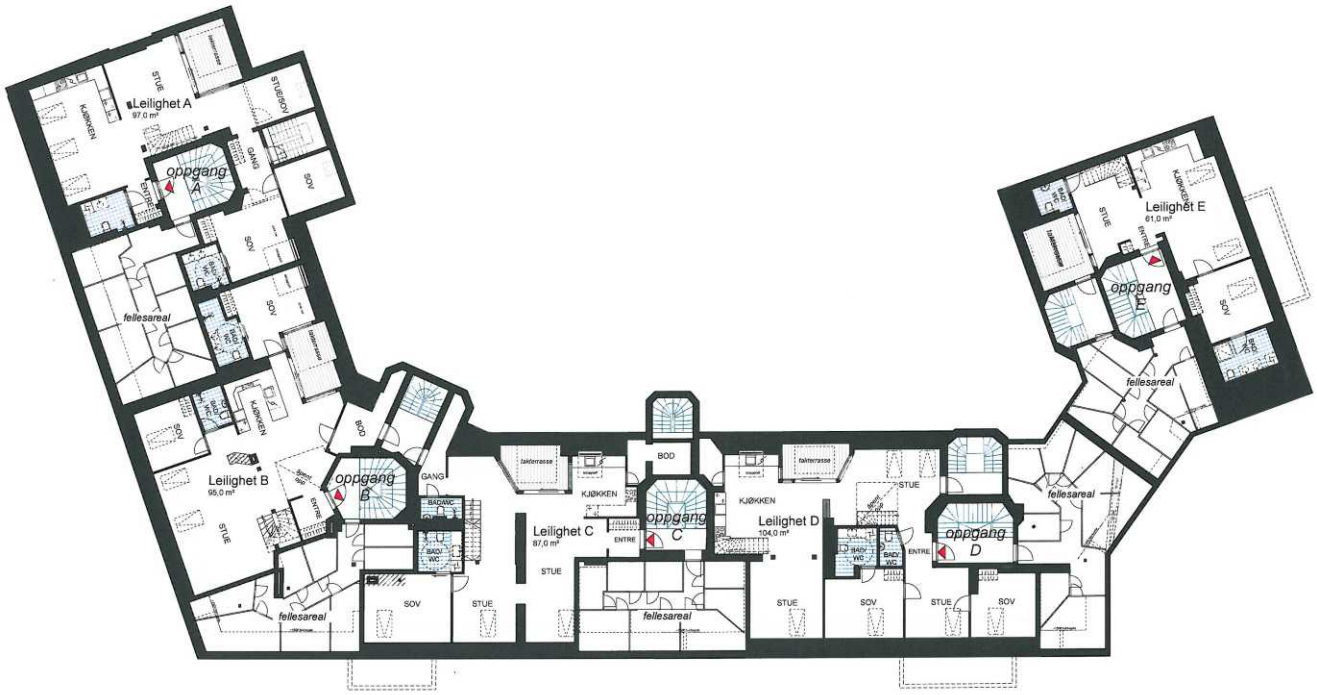


Tegning / prosjekt: Boligseksjon nr. 52 - hemsareal Gnr. 212 Bnr. 314 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo	Korrigert dato: 13.08.2013 Tegnet dato: 03.04.2013	Prosjektnr.: Fr Stangsgate 46	Tegningsnr.: A71-110

VEDLEGG 11 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

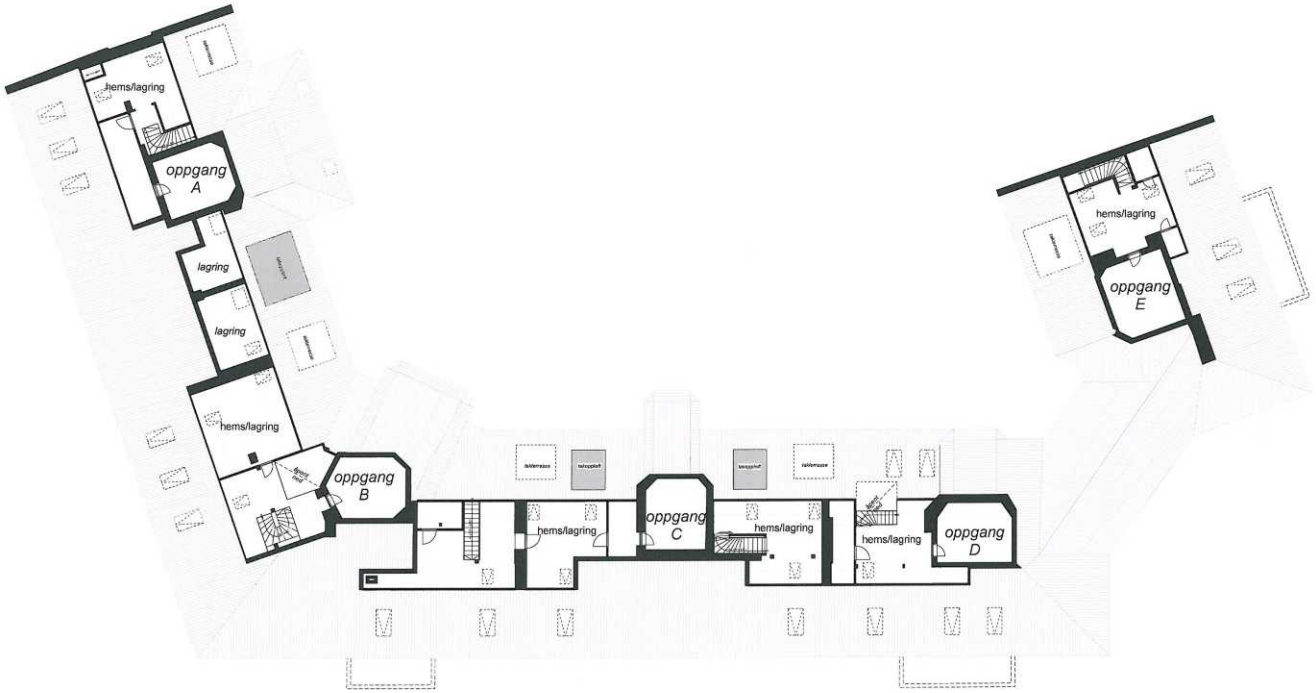
Filnavn
Fr Stangs gt 46 - AT_13-05-13.pln

VEDL. E - 1



Rev.: Dato:	
Rev.: Dato:	
Rev.: Dato:	
Frederik Stangs gate 46, Oslo Gnr 212 Bnr 314 Nye loftsleiligheter	Filnavn Fr Stangs gt 46 - FM_13-06-17.pln
TEGNING: Plan 6. etasje	DATO: 23.09.2013
BYGGHERRE: Gunsti Bygg AS Vitaminveien 6, 0485 Oslo	TEGN. NR: A20-001
FASE: SOM BYGGET	Sign.: PhD Kontroll: AKV
PROSJEKTERENDE: KVARTS ARKITEKTER AS Frognerveien 22, 0263 Oslo kvartsarkitekter.no Tlf. 91 34 55 77	MÅLESTOKK: (A3) 1:200

VEDL E-2



Rev.: Dato:	
Rev.: Dato:	
Rev.: Dato:	
Frederik Stangs gate 46, Oslo Gnr 212 Bnr 314 Nye loftsleiligheter	Filnavn Fr Stangs gt 46 - FM_13-06-17.pln
TEGNING: Plan 7.etg/hems	DATO: 23.09.2013
BYGGHERRE: Gunsli Bygg AS Vitaminveien 6, 0485 Oslo	TEGN. NR.: A20-002
FASE: SOM BYGGET	Sign.: PhD Kontroll: AKV
PROSJEKTERENDE: KVARTS ARKITEKTER AS Frognervelen 22, 0263 Oslo kvartsarkitekter.no Tlf. 91 34 55 77	MÅLESTOKK: (A3) 1:200

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kvarts Arkitekter AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 11.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201015887-30 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Espen Hofsvang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FREDERIK STANGS GATE 46	Eiendom:	212/314/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Frederik Stangs gate 46 ved Paul Osuldsen	Adresse:	Frederik Stangs gate 46 C, 0264 OSLO
Søker:	Kvarts Arkitekter AS	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - FREDERIK STANGS GATE 46

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.09.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201015887			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	Fr.S. A-101a	10.11.2010	1/37
Plan 2. etasje	Fr.S. A-101c	10.11.2010	1/38
Plan 3. etasje	Fr.S. A-101d	10.11.2010	1/39
Plan 4. etasje	Fr.S. A-101e	10.11.2010	1/40
Plan 5. etasje	Fr.S. A-101f	10.11.2010	1/41
Tverrsnitt A-A, B-B og C-C	Fr.S. A-107	10.11.2010	1/45
Fasader			15/5
Plan 6. etasje	A20-001	23.09.2013	27/8
Plan 7. etasje	A20-002	23.09.2013	27/9

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.11.2013 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Sameiet Frederik Stangs gate 46 ved Paul Osuldsen, Frederik Stangs gate 46 C, 0264 OSLO, po@biscandinavia.com

V. D. 180/44.

BYGNINGSSJEFEN OSLO

ANMELDELSE.

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. etter eksplosjon.

på matr.nr. 46 Fredrik Stangs gate.

Innlevert 24. januar 1944. Attestert 27/11-44

Vestre distrikt til innstilling.

Oslo, den 25. januar 1944.

E. S. Thrane-Olsen

Innstilles til godkjennelse.

25/1-44

Arbeidsinspektør

Anmeldelsen godkjennes.

Oslo 26/1-44.

A. Skeidsvoll

Meld. 26/1-44.

E. S. Thrane-Olsen

Bgv bl. 24. IV. 43. 5000.

Arbeidssted: **Fredrik Stangsgate 46.**

Journalnr.: 61/26.

Tegn. nr.: 1.-

Arbeidets art: Reparasjon etter brannskade.

Innlevert: 6/1-61

Bygningens art:

Bygherre: A/S Fr.Stangsgate 4(v/advokat Chr.B.Busch, Torget 8.

Byggemelder: Murmester Arne Kielland, Drammensveien 91 b.

Ansvarshavende:			Byggetillatelse	FERDIGKONTROLL
Murm. Arne Kielland	13/2-61	13/2-61	18/2-61	Puss- og inndredningstillatelse
			Byggetillatelse	Brukstillatelse
				Ferdigbes. 6/4-61
				Frist mangler

UTTALELSER			APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse	
Byplankont.			Dato	N.nr. 252				
Helseråd			25/11-61	Bet. 6/2-61				
Brannvesen	1/1	16/1-61	Dato	N.nr.		C1		
V. & k. v.				Bet.		C2		Mangler rettet
			Dato	N.nr.		D		Pipeattest
				Bet.		E		Gassvarsler
			Dato	N.nr.		F		Vannattest
Gransking	Gjerk 18/1 -			Bet.		G		Hageanlegg
Fasaderåd			Dato	N.nr.		H		Fyringsanlegg
Bygn.råd				Bet.		I		Heisattest
			Dato	N.nr.		J		Film
				Bet.		K		Ferdigattest 6/4-61

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = vaisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn, H-K = diverse

Blom & Stenersen's Distr. Nr. 10 950 5000 6-60. IX.

Oslo Byggesakskontroll

5

1029/1923 = 66/24

J. nr. 913/23.

Expeditions-Dokument II

angaaende

paa Matr.-No. 46-48 Fr. Stangeg.

Indleveret Attesteret

Overensdes bs. byggeingreclæser.

A. Der tilstrænges undtagelse fra § 29 for en stens ydermur ved anbringelse af pipekanaler ved den ene langside.

B. Fra § 30 1 for byggeingernes bredde (15,77 m og 16,82 m)

× Eiendommen er skrat sammen til et punkt.

C. Fra § 31 for felles brandgavl mod nr. 36 Fagerheim, for aapninger i samme (midlere) og fordi den ikke er ført op over takflaten. Undtagelse fra samme §. tilstrænges ogsaa for den felles 1½ stens brandgavl mellem nr. 46 og 48 Fr. Stangegate. Denne er heller ikke ført op over takflaten. De i denne gaar indlagte pipeløp maa dog ikke ikke helt anlægges indenfor den eiendom, de skal tilhøre og brandgavlen maa overalt bestaa av mindst 1 stens fagmurt mur.

1. Fierlaken maa ikke anbringes i betongen paa loft eller i kjælderen og maa ikke støtte til i naboeiendommen.

2. Der maa redegjøres for anvendte jernkonstruktioner.

3. Bindegaten maa støpes i beton med jernindlæg.

Endelig godkjendelse kan ikke meddeles førend de i punkt A, B og C. nævnte undtagelser er meddelt

6

i h.t. § 102 1, 2 likelydende erklæringer i anledning fades brandgrøfter er Finglands samtlige eiendommer, og den i pkt. 2 nævnte redegjørelse er fremkommet ved og godkjendt av gatearbeidelsesspørgsmaalet er avbrudt i h.t. § 44.

Kra. 13/10-23

A. Kolland

913/23

0122-28 utkl. kr

Fasadekomité

Facadekomitéen har besluttet:
Anbefaler godkjendt.
Forelagges Kria. Byggningskommission.

20/11. 23

H. J. Sparre.

913/23

nr 8

20/11-23

Byggn. kom. og fasadekomité har i fællesmøte idag besluttet:
Fasaderne godkjendes ikke efter de foreliggende planer.
Meddeles anmelderen tillikemed:
I. Reg. vannets gatehøide.
II. Vald. og bloakvæsenets gatehøide av 3/8 d.a.
III. Brandvæsenets bestemmelser av 10. ds.
IV. Byggn. inspektørens anvisning pkt. nr: a, B, 1, 2, 3, 4a. c, d ikke tilfølles, og fasaderne godkjendt.
anmeldelsen oversendes derefter Kria.

Kristiania 804/23 Brandstyre

Fasaderne til behandling.
meddelt 22/11-23

Kria. 21/11 23

H. J. Sparre.

913/23

H. Sætersmo

7

Overbringes Kristiania Brandstyre.

Anmeldelsen anbefales paa følgende betingelser:

1) Kjældergangene i forbindelse med trapperumene indbygges ildfast med ildsikre selvlukkende dører.

2) Indvendige dører mot trapperum og mot gjennemgang merket rødt A bl.1 maa gjøres selvlukkende og ildsikre eller av hardt træslag. Udvendige dører mot trapperum forøvrig maa gjøres selvlukkende og lysaapninger i, over ved siden av disse dører dækkes med ildsikkert glas. Dør mrk. rød B bl.1 maa ombygges.

3) Lysaapning mot trapperum merket rødt x bl.1 dækkes med ildsikkert glas i fast jernramme.

4) Ventilaapninger maa ikke anbringes i indvendige trapperumsvægger.

5) Avdelingsvægger merket rødt C-D paa bl.4 utføres som brandvægger av mindst 1 stens mur og føres til taket. Hvis væggerne ikke føres over taket maa taket paa begge sider av disse i mindst 1 meters utstrækning underpusses med rabitz og taktækningen over væggerne lægges i cementmørtel direkte paa disse.

Kristiania Brandvæsen den 28. november 1923.

15

O. Brodtkorb.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales som indstillet.

913/23

KRISTIANIA brandstyre den 12. December 1923.

sindk. 18/12 23 Jacobsen

Sendes efter anmodning fra Ansøkeren

Kr. sindk. kom.

Kristiania 28 desember 1923

913/23

H. J. Sparre.

8

Sundhedskommissionen har fattet saadan Resolution:

Dispensationen fra § 30 7 anbefales indvilget naar politimesterens vindusflak forøkes som i skrivelse av 7/1 24 anget.

Dispensation fra § 43 anbefales likeledes indvilget, naar der forbi alder som anført i samme skrivelse og naar de butikker som er bestemt for salg av døgnmidler ikke gis direkte indgang til de tilstøtende toiletter.

Kristiania sundhedskommission 15. Januar 1924.
Efter bemyndigelse

L. Diesen

G. Mohr

KRA SUNDHETSKOMMISSIONEN
J.nr. 2112
1924
INNKJØR

Til bl. 34 - 38 beregning av gulve i bad og bryggerhus, bemerkes at der ved dimensioneringen av jernbjelkene ikke er tat hensyn til nedbøiningen. Denne er for de fleste jernbjelkers vedkommende for stor. Disse maa derfor omdimensioneres idet nedbøiningen ikke maa være større end 1/500 l. - angaaende platene bemerkes, at da den foreslaatte gulvkonstruktion i bad og bryggerhus ikke er godkjendt (konferrer skr. av 4/12 -23 herfra til arkitekterne Berthen og Brandzæg) maa platene dimensioneres paa almindelig maate.

Kristiania 7/1 - 1924.

bl. 45 meddelt 8/1-24. kuvert

H. J. Sparre

Undertegnede Maria Bergersen kjøper saken i anledning dispensasjon fra § 30 7 og § 43. - Under henvisning til sundhetskommissionens beslutning av 15. ds. vedstilles:

Undt. fra bygningsl. §§ 43 og 30 7 tilsatte dog paa de av sundhetskommissionen nævnte vilkaar, og naar reg. bad. gjør sig gjældende, hvad § 30 7 angaar.

9/1 20 mdr. 15/1 24

Maria Bergersen

H. J. Sparre

913/23.

9

1

Expeditions-Dokument III

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 46. Fr. Stangegate

Indleveret

Attesteret

Byggn. kom. her i sitt idag bestemt som tidsfrist. Meddeles anmelderen tilbakemed brandbygets bestilte. av 17/2 23.

Anmeldelsen oversendes herefter Skia. reg. kom i anledn. disp. fra § 30?.

meddelt 17/1-24

913/23

Skia. 16/1 24.

H. J. Sparre

Fortsatt reguleringskom.

Som bestemt fremsatt

Disp. fra § 30.7 anbefales

Fr 4/2 24

Tillsvidare

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frederik Stangs gate 46D, 0264 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 314, Snr. 51, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260015

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Carl P. Sveistrup

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 980 45 319

E-post: carl.sveistrup@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
