PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

FREDERIK STANGS GATE 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter

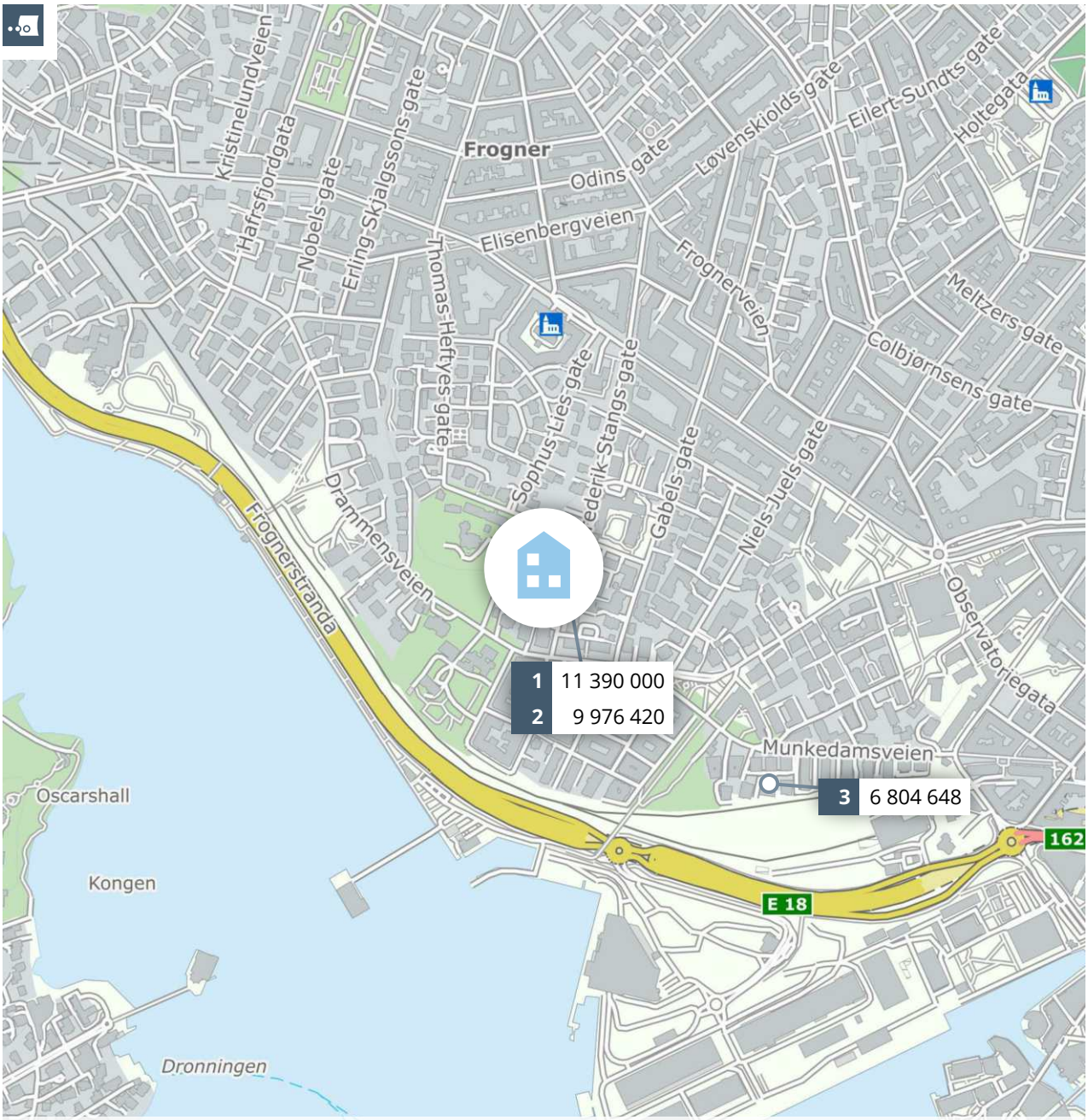
Seksjonering

Ferdigattest og tegning

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

FREDERIK STANGS GATE 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 22.05.2026

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: Daniel Wangen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frederik Stangs gate 12, 0272 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 212 BNR 296 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 3

Verdivurdert til

7 900 000

0	7 900 000	125 397
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	3 300
Formue	12 982
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frederik Stangs gate 14 83 m² 1992 3. etg 2 sov	20.01.2026	11 250 000	**11 250 000**	140 000	11 390 000	**137 229**
2	Frederik Stangs gate 14 74 m² 1992 3. etg 2 sov	10.03.2026	8 350 000	**9 850 000**	126 420	9 976 420	**134 816**
3	Munkedamsveien 84 B 60 m² 1952 1. etg 2 sov	08.01.2026	6 990 000	**6 800 000**	4 648	6 804 648	**113 411**

Attraktiv og moderne 3-roms endeleilighet, selveier, med balkong, heis og garasjeleie under bygget. Leiligheten ligger stille og tilbaketrukket i blindgate i et svært attraktivt boligområde på Skillebekk / Frogner, mot hageanlegget til den britiske ambassadørboligen.

Boligen har sydvestvendt balkong med utgang til frodig hage via port og vinduer på fire sider og oppleves som lys og luftig, med god avstand til tilliggende bygninger. Leiligheten ligger i et populært og sentralt boligområde på Frogner / Skillebekk. Bebyggelsen her er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser.

Leiligheten har en velfungerende og praktisk planløsning som inneholder inkluderer; romslig entré, to gode soverom med garderobe, stue/kjøkken med utgang balkong, baderom og innvendig praktisk bod på 3 kvm. I tillegg følger skap i kjeller på ca. 0,5 m². Det er også felles bod i garasjeanlegg til f eks. dekk, sykler og barnevogner.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.05.2022	26.09.2022	10.10.2022	6 900 000	6 900 000	5 145	6 905 145	
06.09.2021	16.09.2021	15.11.2021	5 950 000	5 850 000	1 392	5 851 392	
07.06.2016		07.06.2016	-	3 500 000	-	3 500 000	
04.04.2011	12.04.2011	12.05.2011	3 290 000	3 500 000	9 400	3 509 400	
27.05.2007	09.06.2007	06.09.2007	2 490 000	2 400 000	-	2 400 000	
31.12.1996		31.12.1996	-	830 880	-	830 880	2
12.02.1991		12.02.1991	-	810 000	-	810 000	

+1 omsetninger

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

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 3 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

14.1M
13.7M
13 069 000 Prisantydning i snitt
12.5M
12.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

11 145 000 Prisantydning i snitt
11 134 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 397 Frederik Stangs gate 12
Totalpris 7 900 000

122 482 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

117 482 FROGNER RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Frederik Stangs gate 12, 0272 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 296, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1091 **Referansenummer:** EM8948

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Marcus Moltzau Christiansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

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

BELIGGENHET/ OMRÅDE
Beliggende i et attraktivt og populært bolig- og ambassadestrøk på Frogner. Sentralt med nærhet til både, Skøyen, Solli plass, Bygdøy Allé og Sentrum med et rikt utvalg av servicetilbud, spisesteder, forretninger og alt det en storby har å tilby. Kort vei til grøntområder, tur- og rekreasjonsmuligheter med gangavstand til Skarpsnoparken og Hydroparken, samt nærhet til Frognerparken, slottsparken og havnepromenaden langs sjøen, som fører videre til Bygdøy eller Aker Brygge. Forøvrig fine turmuligheter i nabolaget. Flere barnehager og skoler i gangavstand. God tilgang til kollektivtransport i området.

OM TOMTEN
- Felleseiet brutto tomt på 1139 m².
- Tomten er terrassert til svakt skrånende med én frittstående boliggård med 20 leiligheter. Felles adkomst fra hovedgaten via stikkvei, nedkjørsel til felles garasjeanlegg og felles asfaltert gårdsplass, samt gressplen og prydbeplantning.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vei-, vann- og avløpsnett, med private stikkledninger ut til offentlig nett.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
Endeleilighet beliggende i boliggård innerst i stikkvei fra hovedgate. Tilbaketrukket og usjenert i 1. etasje med adkomst via felles trappehall med heis. Boligen har sydvestvendt balkong og vinduer på fire sider og oppleves som lys og luftig, med god avstand til tilliggende bygninger. Velfungerende og praktisk planløsning.
Boligen fremstår med en helhetlig og gjennomtenkt design, velfungerende og velholdt. Kjøkken og overflater generelt ble oppusset i 2022. Generelt god standard på overflater, innredninger og utstyr med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

ROMFORDELING:
1. etg:
- Entré/ gang, bad, bod, stue/kjøkken med utgang balkong, 2 soverom.

Takhøyde målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- Stue ca. 241 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

OPPVARMING:
- Varmekabler i entré, gang, stue/kjøkken og på bad.
- Soverom har oppvarming med el. panelovner.

ANNET
- Porttelefon.
- Heis
- Sydvestvendt balkong med utgang fra stue, ca. 3 m².
- I tillegg disponerer boligen et bodskap i kjeller.
- Felles sykkelbod.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
- Kjeller med garasjeanlegg og fellesareal, 4 boligetasjer.
- Byggegrunn av fjell i flg. byggesak (ikke kontrollert av takstingeniør da grunnforhold er skjult).
- Grunnmur og øvrig bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Øvrige originale innervegger av lettbetong.
- Antatt flatt oppforet tretak med fall til sluk tekket med membran/ papp.
- Fasader er i hovedsak forblendet med tegl, samt noen platetekkede partier.
- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder.
- Det er en eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering/ utskifting av felles tekniske løsninger og utstyr. Styret i Sameiet kan kontaktes for nærmere informasjon om evt. vedlikeholdsbehov som er å forvente fremover.
- Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.

SAMEIET
Sameiets navn er Frederik Stangs gt. 12 Boligsameie.
Sameiet består av 20 seksjonerte leiligheter og fellesareal, og hver seksjon med 1/20 eierandel av eiendommen.
For nærmere informasjon anbefales kontakt med styret i sameiet.

PARKERING
- Felles garasjekjeller med 16 garasjeplasser som leies ut etter ansiennitet, samt 3 gjesteparkeringsplasser.
- Øvrig parkering i gaten etter gjeldende regler.
- Det er beboerparkering i området.

KORT HISTORIKK
- Gaten ble oppkalt i 1891 etter Frederik Stang, som var Norges første statsminister og også fungerte som ordfører i Oslo i 1861. Frederik Stangs gate er kjent for sine historiske bygninger og bemerkelsesverdige arkitektur. For eksempel ble Røde Kors-klinikken på nummer 11-13 bygget mellom 1915 og 1918 i en monumental nordisk nybarokk stil. Området har en blanding av boliger, inkludert byvillaer og leilighetsblokker, hvor fra tidlig 1900-tallet og frem til ny tid.

UTVIDET MATRIKKELINFORMASJON
Selveierleilighet (i blokk): 301-212/296/0/5
- Bydel Frogner
- Delbydel Frogner
- Kirkesogn Frogner
- Valgkrets Oslo Handelsgymnasium

FORØVRIG HENVISES DET TIL RAPPORTENS ENKELTE POSTER OG VURDERINGER AV TILSTANDSGRADER

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

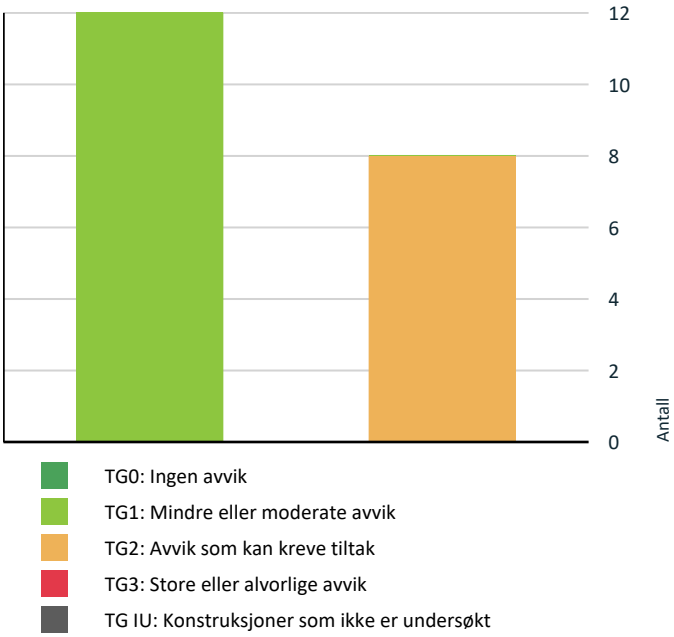
Det er utstedt Ferdigattest på bygningen datert 01.02.1974.
Bygningens art: Boligblokk med garasjer. Nybygg.

Planløsningen er endret fra opprinnelig plan ved at kjøkkenrom er flyttet ut i stue, og kjøkkenrom benyttes i dag som soverom. Omdisponering av arealene er vurdert av takstingeniør til ikke å være søknadspliktig og dagens situasjon vurderes som lovlig iht. Plan- og bygningsloven.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

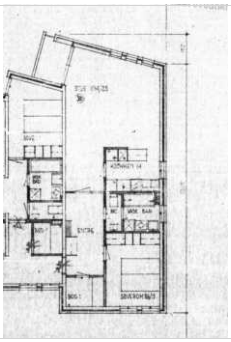
- Eventuelle tinglyste forhold samt seksjoneringsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk og pågående saker er ikke gjennomgått utover det som fremgår av rapporten.
- Leseren anbefales å sette seg grundig inn i hele rapporten. Ved eventuell avhending gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslova.
- Rapporten er basert på opplysninger mottatt fra rekvirent samt observasjoner gjort ved befaring på angitt tidspunkt. Opplysningene er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten.
- Boligen har vært brukt over lang tid. Normal slitasje, elde og eventuelle skjulte forhold må påregnes. Forhold som kan avdekkes etter overtakelse og som ligger innenfor det kjøper normalt må forvente, kan medføre behov for utbedring.
- Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil og feilinformasjon som følge av inkurie i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår iht. Ambita (eiendomsregister).

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

To mindre malte trevinduer i stue med energiglass fra byggeåret.

Vinduene bærer preg av normal aldring sett i forhold til alder. Det er stedvis observert noe etterslep på utvendig vedlikehold. Mindre overflateslitasje på rammer og karmer kan forekomme uten at dette er særskilt bemerket.

Vurdering av levetid
2-lags isolérglassvinduer fra 1970 tallet har normalt en forventet teknisk levetid på om lag 30–40 år, avhengig av klimaeksponering, bruk og vedlikehold. Vinduer fra byggeåret nærmer seg derfor slutten av forventet brukstid. Mer enn halvparten av forventet levetid anses oppbrukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
- Isolérglassvinduene har passert 50 år, og har høy alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er derfor oppbrukt. Det foreligger økt risiko for punktering av isolérglass, samt gradvis redusert isolasjonsevne og funksjon sammenlignet med moderne vindusløsninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ingen behov for umiddelbare strakstiltak hensyntatt at det er vurdert å være restfunksjon.
Det må påregnes jevnlige justeringer, kontroll av beslag og tetninger, samt løpende vedlikehold. Ved videre aldring kan utskifting bli aktuelt, avhengig av utvikling, funksjon og ønsket energistandard. Det er ikke mulig å vurdere når vinduene må utskiftes for å opprettholde nødvendig standard.



Originalt vindu

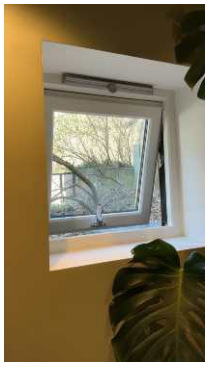
TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

- Boligen har nyere malte trevinduer og skyvedør til balkong med isolérglass.
- Vinduer og terrassedører vurderes å være i funksjonell stand. Det er foretatt stikkprøvevis funksjonstesting av tilfeldig utvalgte enheter, som fungerte tilfredsstillende. Det er ikke foretatt åpning og testing av samtlige vinduer og dører.
- Det kan forekomme mindre bruksspor og overflatepreg som følge av normal bruk. Eventuelle slike forhold uten betydning for funksjon eller tetthet anses som normalt innenfor TG1 og er derfor ikke nærmere spesifisert.

Tilstandsgrad: TG1
- Vinduer og skyvedør fungerer iht. tiltenkt bruk, og det er ikke påvist vesentlige avvik.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Mindre vindu i stue

Tilstandsrapport



Skyvedør til balkong



Soveromsvindu

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør B-30/ 40dB med glatte fronter.

- Dørene vurderes å være i funksjonell stand.
- Det er normalt at dører kan være/er utsatt for slitasje over tid. Det kan derfor være enkelte skader/ slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsgrad:TG1.
- Normal slitasje for alder, ingen større avvik påvist som påvirker funksjon.



Entrédør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overdekket balkong i betongkonstruksjon. Nyere flislagt dekke med sluk og nedløp til terreng. Murt malt rekkverk med topplist i beiset tre. Rekkverkshøyde ca. 94 cm. Belysning på vegg.

Tilstandsgrad: TG1- Balkongen fungerer iht. tiltenkt funksjon, og er normalt god vedlikeholdt hensyntatt byggeåret.



Balkong sydvestvendt



Balkong sydvestvendt

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

Andre utvendige forhold gjelder felles konstruksjoner iht. NS3600, som byggegrunn, fundamenter, tak, fasade, trapperom, røropplegg og øvrige bygningsdeler som omfattes av boligselskapets ansvar.
- Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstingeniør.
- Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, med den slitasje, elde og utidsmessighet dette medfører.
- Felles konstruksjoner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende tilstandsanalyserapport e.l. for fellesdeler iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Manglende dokumentasjon og planverk for felles konstruksjoner gjør det vanskelig å vurdere byggets tekniske tilstand og behov for vedlikehold. Dette kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader og redusert forutsigbarhet for beboere og styret.

For å lukke avviket:
- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget, i tråd med anbefalingene i NS 3600:2018.
- Dette er boligselskapets ansvar å rekvirere, og kostnadsestimat er derfor ikke angitt i denne vurderingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av en- stavs hvittet eikeparkett.
Veggene har malte flater.
Himling har malte flater. Det er etablert kistehimlinger i deler av rommene med downlights.

Takhøyde ca.241 cm. målt i stue.

Vurdering
Overflatene fremstår i god stand og har normal bruks- og aldringsslitasje hensyntatt alder. Eventuelle sår, bruksmerker, ujevnheter, skruehull, glipper o.l. vurderes som forhold av kosmetisk karakter uten betydning for overflatenes funksjon.

Tilstandsgrad: TG1
- Overflater generelt fremstår som forsiktig brukt, i god stand og jevnlig vedlikeholdt hensyntatt alder. Ingen avvik påvist.



Parkettgulv



Overflater generelt

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller av betong.

- I henhold til NS 3600 vurderes det kun høydeforskjeller og planavvik i gulvoverflaten.
- Selve bærende konstruksjon dekkeoppbygging og isolasjonsløsning inngår som del av byggets konstruksjon og er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

- Det er gjennomført nivåkontroll med hrisontalmåling gjennom hele leiligheten fra stue til bod og ingen nevneverdige avvik påvist.

Kontrollerte rom og måleresultater:
- Forskriftskrav i henhold til NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik på 2 m målelengde og maksimalt 15 mm samlet nivåforskjell gjennom hele rommet. Måleresultatene i de kontrollerte rommene ligger innenfor disse grensene.

Tilstandsgrad: TG1 – Nivåavvik i kontrollerte rom er innenfor forutsatt grenseverdier iht. NS3600.

Forbehold:
- Det kan allikevel være planavvik i rom som ikke har vært gjenstand for kontrollmåling.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen nyere malte fyllingsdører.

Vurdering:
- Dørene fremstår normalt godt vedlikeholdt med forventet funksjon i forhold til alder og utførelse.
- Normal bruksslitasje forekommer på innerdører over tid, og mindre overflateskader betraktes ikke som avvik dersom de ikke påvirker funksjonen vesentlig. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten åpningstiltak eller destruktive inngrep.

Tilstandsgrad: TG1
- Normal aldersslitasje. Ingen større avvik som påvirker bærende funksjon eller brukervennlighet.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

- Ukjent etablerings år.
- Badet er renovert etter byggeår og har overflater og innredninger som fremstår som relativt tidsmessig.
- Det foreligger ikke dokumentasjon og type tettesjikt er ukjent.

ETASJE 1 > BAD

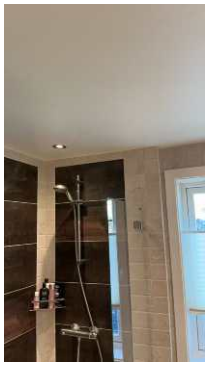
TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Himlingen er glattmalt.
Vurdering:
- Overflatene fremstår hele og uten synlige skader. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller andre avvik ved visuell vurdering.

Tilstandsgrad:
TG 1 – Normal tilstand uten registrerte avvik.

Merknad:
- Vurderingen er basert på visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.



Vegger og himling

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Konstruksjoner under flis er ikke synlige.

Observasjoner:
Noe slitasje på fuger.
Det er påvist bom (manglende vedheft til underlaget) i fliser både i og utenfor dusjsone.
Det er målt fall mot sluk, men lokale fallforhold tilfredsstiller ikke standardens krav til godkjent måleavvik.
Høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel er ca. 30 mm. og tilfredsstiller standarden.

Ved dusjtesting ledes vann til sluk.

Vurdering:
Det er ikke kjent når våtromskonstruksjonen er etablert. Det er målt fall mot sluk, og funksjonstest viser at vann ledes til sluk som forutsatt.
Målingene viser likevel at fallene er mindre enn anbefalt preakseptert ytelse, særlig i dusjsone.
Påvist bom i fliser indikerer avvik i utførelsen som kan påvirke overflatenes levetid. Manglende dokumentasjon medfører begrenset grunnlag for vurdering av utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert bom under enkelte fliser og det er aldrende fliser og fall i dusjsone er under anbefalte grenser. Selv om fallforholdene er funksjonelle og flisene ikke er løse, tilsier avvikene tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.

Påvist bom i fliser indikerer avvik i utførelsen og gir usikkerhet knyttet til kvaliteten på underlaget og overflatenes holdbarhet.
Manglende dokumentasjon utgjør en risiko i forbindelse med ukjent utførelse.

Tilstandsgrad: TG 2- grunnet bom i flis, ukjent alder, og manglende dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens da vann renner til sluk, men bom i flis kan utvikle seg videre og fuger kan løsne.
- Normalt vil ikke stedvis bom medføre en kortere levetid på selve våtromskonstruksjonen, såfremt konstruksjonen er utført forskriftsmessig på byggetidspunktet.
- Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
- Alderssvekkelser skjer over tid, og det er ikke mulig å gi noen nærmere anbefaling på når våtrommet bør totalrehabiliteres hensyntatt ukjent alder.

For å lukke avvikene må overflatene skiftes ut og det må etableres forskriftsmessig fall.

Tilstandsrapport



Flislagt gulv

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er registrert sluk med klemring for membran.
Membran/tettesjikt og overgang mellom sluk og tettesjikt lar seg ikke kontrollere visuelt, da disse konstruksjonene ligger skjult.
Tettesjiktsløsning bak veggfliser er ukjent.
Alderen på tettesjikt og slukløsning er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utførelse og tilstand på membran/tettesjikt samt slukløsning er ukjent og kan ikke konstateres visuelt. Løsningen har udokumentert utførelse.

Vurdering:
Det er ikke observert synlige tegn til funksjonssvikt eller fuktskader på befaringstidspunktet. På grunn av manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter vurderes konstruksjonen likevel som en risikokonstruksjon. Tettesjiktets funksjon kan kun vurderes ved destruktive undersøkelser, som vil skade eksisterende overflater.

Tilstandsgrad: TG2- Ukjent og udokumentert tettesjikt tilfredsstiller ikke dagens krav til dokumentasjon. Funksjon og utførelse kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Det er ikke registrert lekkasje eller fuktskader, men forholdet innebærer økt risiko for skjult svikt og framtidige skader.

Tiltak:
Tiltak anses ikke nødvendig på rapporteringstidspunktet. Tettesjikt og slukløsning bør vurderes rehabilitert ved framtidig totalrehabilitering av våtrommet, når dette blir aktuelt.



Sluk i dusj



Ukjent tettesjikt

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt baderomsinnredning med glattfinérte mørke skuffefronter, helstøpt servantbenkeplate med ett greps blandearmatur, speilskap med belysning, benkeinnredning med laminert benkeplate og glatte mørkfinérte skuffefronter og integrert opplegg for vaskemaskin, gulvklosett, dushjørne med ett greps dusj blandebatteri og dusjstang med håndholdt dusjfunksjon. Lysarmatur på vegg. Downlights i himling.

Vurdering:
Innredninger og sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje og fungerer som tiltenkt, hensyntatt alder og bruk. Det er ikke påvist funksjonssvikt ved befaring.

Tilstandsgrad: TG1- Sanitærutstyr og innredning fremstår i normal stand uten registrerte avvik som påvirker bruk eller funksjon.

Tilstandsrapport



Baderomsinnredning og speilskap



Dusjhjørne



Innredning med opplegg for vaskemaskin

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk ventilasjon via ventiler i vegg, og med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

- Avtrekksventilen fungerer ved enkel funksjonstest (papirtest). Visuell kontroll gir inntrykk av fungerende og tilstrekkelig ventilasjon for rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonskapasitet, da dette krever spesialutstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Tilstandsgrad: TG1- Ventilasjonen fremstår fungerende med tilluftsløsning. Luftmengder er ikke dokumentert, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.



To avtrekksventiler

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt i dusjområdets utsatte våtsone, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i lettbetong. Utførelse av hulltaking ville kreve vesentlige inngrep i konstruksjonen.

Som alternativ undersøkelsesmetode er det utført punktvis fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS1) på tilgjengelige og erfaringsmessig relevante flater. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt utover lave til normale verdier, hensyntatt rommets bruksbelastning.

Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll og overflatesøk, og gir ikke full sikkerhet for tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
- Manglende mulighet for hulltaking medfører usikkerhet rundt fuktforhold i skjulte konstruksjoner. Selv om det ikke er påvist symptomer på fukt eller skader, representerer forholdet en forhøyet risiko sammenlignet med løsninger som lar seg kontrollere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Det er ikke registrert tegn til fuktskader på inspeksjonstidspunktet. Begrenset kontrollmulighet innebærer imidlertid risiko for at eventuell fukt eller begynnende skade i skjulte konstruksjoner ikke avdekkes.

Tiltak:
Tiltak anses ikke nødvendig på rapporteringstidspunktet. Forholdet bør følges over tid. Tilliggende konstruksjoner, tettesjikt og slukløsning bør vurderes kontrollert og eventuelt rehabilitert i forbindelse med framtidig oppgradering eller totalrehabilitering av våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tidsmessig kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Laminert benkeplate med nedfelt keramisk koketopp og planlimt kum med ett greps blandearmatur. Skjult avtrekksvifte med kullfilter i overskap. Belysning under overskap. Frittstående kjøleskap.

Det er registrert innbygget komfyrvakt i avtrekksvifte, samt lekkasjesikring under kum iht. forskriftskrav på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad:TG1
- Ingen vesentlige avvik ble registrert ved visuell kontroll av overflater. Kjøkkenet vurderes å fungere tilfredsstillende for sin tiltenkte bruk, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkkeninnredning

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

- Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i overskap over kokesonen. Utkast/ omluft over overskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
- Kjøkkenventilator med kullfilterløsning med utluft i rommet utløser TG 2 iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Resirkulerende ventilator kan medføre økt grad av matlukt og fukt i boligen sammenlignet med avtrekk til det fri.
- Mekanisk avtrekk til det fri er ideell løsning for TG1, men er ofte vanskelig å etablere i eldre bygg.

For å lukke avviket:
- Etablere mekanisk avtrekk til det fri via eksisterende via gårdens avtrekkskanaler eller gjennom yttervegg.

NB:
- Praktisk gjennomførbarhet avhenger av tilgang til gårdens luftekanaler eller yttervegg.
- Avklaring med boligselskapets styre kreves pga. eventuelle vedtekter og vernestatus.



Avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på boligens røropplegg, og hoveddelen av installasjonen er skjult i konstruksjonene.

Observerte vannledninger er av plast og noe kobber/ metall. Øvrige rørføringer er skjult og kunne ikke kontrolleres.

Levetidsbetraktning:
- PEX-rør har teknisk levetid 25–70 år og anbefalt brukstid rundt 50 år. Plastrørsystemer kan ha reell levetid over 100 år ved korrekt montering og drift. Det er ikke registrert avvik på synlige komponenter.
- Kobberrør har teknisk levetid 25–100 år, avhengig av type og veggtykkelse, med anbefalt brukstid 30–50 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Risikoforhold:
- Skjulte vannledninger uten dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse og teknisk tilstand.
- Sanitærinstallasjoner vurderes som risikoutsatte bygningsdeler da lekkasjer kan oppstå uten forutgående synlige tegn og medføre følgeskader.

Tilstandsgrad: TG2
- Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og ukjent alder, samt økt risiko for svikt i deler av vannledningsanlegget, til tross for at anlegget fungerer på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ved befaring ikke registrert funksjonsavvik, og anlegget fremstår som i brukbar stand per i dag.
- På grunn av manglende dokumentasjon og skjult røropplegg kan det imidlertid ikke utelukkes skjulte feil eller behov for fremtidige tiltak.
- Det anbefales å få utført en helhetlig kontroll av autorisert rørlegger, fortrinnsvis i forbindelse med overtakelse eller ved oppgradering av boligen.

Tilstandsrapport



Røropplegg under kjøkkenkum

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

- Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast. Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad.
- Det er ikke utført inspeksjon av skjulte rørføringer eller felles avløpsanlegg utenfor boligen, da dette er skjult og/ eller ligger utenfor boligens ansvarsområde.

Tilstandsgrad: TG1
- Basert på visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige deler av avløpsrør, samt aldersvurdering, vurderes anlegget å være i fungerende stand uten registrerte avvik.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger/ spalteventiler i vinduer. Videre er det etablert mekanisk avtrekk fra bad tilknyttet felles avtrekksanlegg.
Ventilasjonsløsningen er vurdert i lys av forskriftsnivå gjeldende på oppføringstidspunktet 1974, samt byggesak.

Vurdering:
Sammenlignet med dagens krav til balansert ventilasjon kan dette gi redusert luftutskifting. Det er imidlertid ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt eller inneklimaproblemer ved befaring.

Merknad:
- På byggetidspunktet var det etablert avtrekk til kjøkkenvifte (en av to avtrekksventiler hvor begge i dag er i bruk som avtrekk på bad).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad:TG2
- Kjøkkenavtrekk er ikke tilknyttet gårdens avtrekksanlegg iht. godkjennelsen på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Ved redusert luftutskifting kan det påvirke luftkvaliteten i boligen.

For å lukke avviket:
- Kjøkkenavtrekk må tilkobles gårdens luftepipe for kjøkkenavtrekk.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg i gården.
- Eier opplyser at anlegget fungerer som normalt i dag.
- Varmtvannstilgangen er kontrollert på tappepunkter i leiligheten og fungerer til forventningene (tilstrekkelig temperatur og trykk).

- Selve varmtvannsanlegget (tank, aggregat og hovedledninger) er ikke besiktiget eller nærmere vurdert, da dette er fellesanlegg under felleseie og ligger utenfor oppdraget.
- For opplysninger om alder, servicehistorikk, vedlikehold eller tilstand anbefales kontakt med boligselskapets styre eller forretningsfører.

Tilstandsgrad: TG1
- Varmtvannsanlegget fungerer normalt på tappepunkter i leiligheten iht. funksjonstest (tilstrekkelig temperatur og trykk) og eieropplysninger, med referansenivå satt til byggeår. Løsningen vurderes som funksjonell og i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med aut. sikringer er etablert i felles gang.
Det er foretatt utskiftinger i nyere tid, ref. beskrivelser lenger ned i oversikten.

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.
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

El. skap oppgradert med nye hovedsikringer og skiftet ut gamle skrusikringer til digitale jordfeilautomater, samt overspenningsvern, datert 2016.

I eiers botid er det montert nytt stikk på kjøkken, samt lys på baderom og bod i 2025.

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

Generell kommentar

- En bygningssakskyndige takstingeniør har ikke forutsetninger, kompetanse eller mandat til å vurdere hele el. anlegget i en bolig og har kun foretatt en visuell overflatekontroll hvor det søkes etter helt åpenbare feil og mangler. Ingen åpenbare feil og mangler ble påvist på befaringen.
- Dokumentasjon i el. skap indikerer korrekt utførelse og dokumentasjon iht. krav, men feil kan oppstå over tid.

- Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



El. skap i gang

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Tilstandsrapport

Radon:
Opplysninger om radonsikring:
- Ved byggets søknadstidspunkt var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.
Krav til radonsikring ble innført med TEK10 (2010). Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør har ikke mottatt dokumentasjon om senere radontiltak, forekomst av radon eller utførte målinger.

Regelverk og anbefalinger:
- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.
- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales dersom boligen ligger under tredje etasje. Leiligheter fra og med tredje etasje over bakkenivå trenger normalt ikke måles.

Denne leiligheten ligger i 1. etasje og det foreligger ikke dokumentert radonmåling. Radonmåling anbefales.

Radonrisiko i området:
- Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon, som er den laveste risikokategorien, jf. NGUs radonkart (geo.ngu.no/kart/radon).

Brannalarmanlegg:
- Eieren av bolig skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere.
- Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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

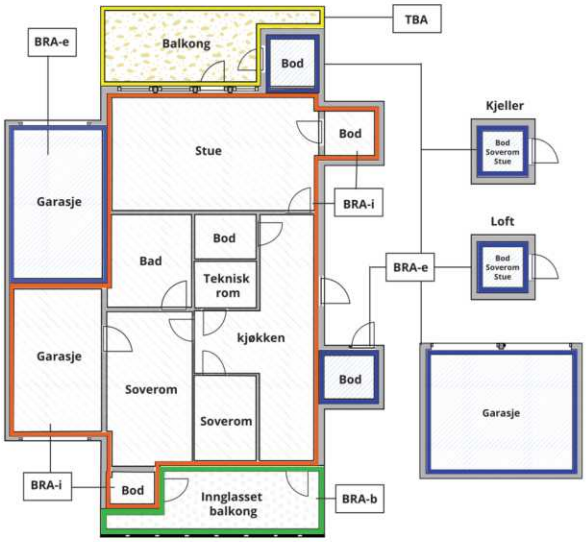
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	63			63	3
SUM	**63**				**3**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré/ gang, stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, bod		

Kommentar

- Arealer er oppmålt ved bruk av 3D laserskanner (Leica BLK2GO). Metoden gir et etterprøvbart og konsistent målegrunnlag, med forventet målenøyaktighet innenfor ±2 %, i tråd med gjeldende praksis etter avhendingsloven fra 1. januar 2022. Arealberegningen er basert på 3D punktskydata av boligens omsluttende bygningsdeler.
- NS 3940 forutsetter måling nær gulvnivå. Grunnet møblering og løsøre er deler av oppmålingen utført i høyere målehøyde for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag. Der romgeometri eller konstruksjon tilsier det, er måling nær gulv etterstrebet, blant annet ved skrånende eller uregelmessige veggflater.
- Boenhetens totale areal vil alltid være større enn summen av arealene for de enkelte rom, da totalarealet også inkluderer arealer for innvendige vegger, sjakter og konstruksjoner som ikke fremkommer som egne rom.
- Arealer er oppgitt i nærmeste hele kvadratmeter. Mindre differanser kan derfor forekomme som følge av avrundingsregler.
- Rekvirent har fremvist bodskap i fellesarealer som er opplyst tilhører denne boenheten, nærmere dokumentasjon på bruksrettighet er ikke fremvist eller vurdert av takstingeniør. Slike arealer kan i enkelte boligselskaper omdisponeres.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er utstedt Ferdigattest på bygningen datert 01.02.1974. Bygningens art: Boligblokk med garasjer. Nybygg.

Planløsningen er endret fra opprinnelig plan ved at kjøkkenrom er flyttet ut i stue, og kjøkkenrom benyttes i dag som soverom. Omdisponering av arealene er vurdert av takstingeniør til ikke å være søknadspliktig og dagens situasjon vurderes som lovlig iht. Plan- og bygningsloven.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten ble overflateoppusset, samt nytt kjøkken i 2022, og det er utført noe oppgradering av el. arbeider i eiers botid.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Marcus Moltzau Christiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	296		5	1139 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Frederik Stangs gate 12

Hjemmelshaver
Christiansen Marcus Moltzau

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

REGULERINGSFORHOLD
- Reguleringsplan S-2255. Byggeområde for boliger.
- Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
- For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister	24.04.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier	20.04.2026	Opplysninger gitt av eier på befaring, samt dialog pr. e- mail	Gjennomgått		Nei
Boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/ formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2026	Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi. Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB registeret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EM8948

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

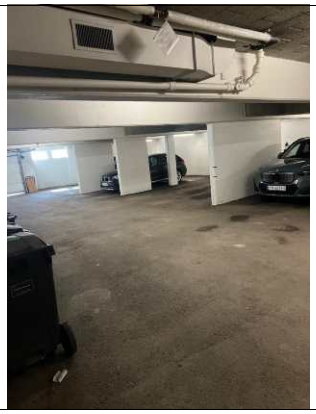
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

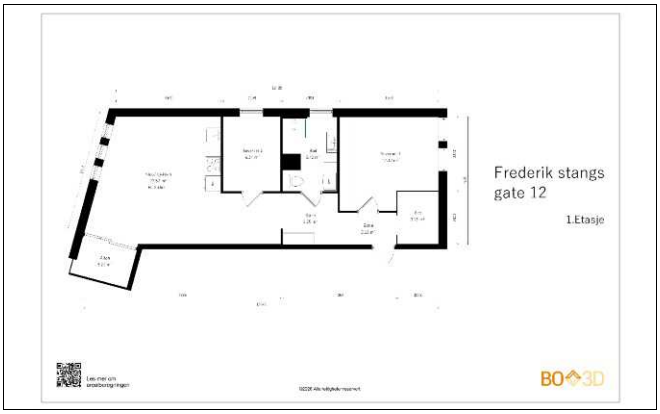
Andre bilder



Felles parkeringskjeller



Heis



Dagens planløsning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260106
Addresse	Frederik Stangs gate 12		
Postnr.	0272	Sted	OSLO
Selgers navn	Marcus Moltzau Christiansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert stikkontakt på kjøkken, samt lys på baderom, soverom og bod

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.05.2026

Signert av *Marcus Moltzau Christiansen*

Initialer selger:
M M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Frederik Stangs gate 12, 0272 OSLO**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299815**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80691483**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **296**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0105**



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 **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **196,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **196,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 410 kWh**



Frederik Stangs gate 12, 0272 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Frederik Stangs gate 12, 0272 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Alle Eiendomsmegling AS
v/ Christel Anette Larsen
christel.larsen@privatmegleren.no
Tlf. 95522962

Stabekk, 22.05.2026

Deres ref.: 186260106

BOLIGSAMEIET FREDERIK STANGS GATE 12, SNR. 5 - BOLIGOPPLYSINGER.
SELGER: MARCUS CHRISTIANSEN

Vi viser til deres henvendelse og oversender forespurte opplysninger:

Forsikringsselskap:	If, avtale nr. SP782701
Felleskostnader:	Felleskostnader pr. kvartal er: Kabel TV kr. 1.267,- Felleskostnader kr. 8.634,- Til sammen kr. 9.901,-. Leie av garasje i sameiet er kr. 3.718,- pr. kvartal. Vedr. leie av parkering må styret kontaktes.
Andel felles gjeld/formue 31.12.25:	Gjeld pr. 31.12.2025 kr.1.714,- Formue pr. 31.12.2025 kr. 12.982,-

Ved spørsmål ta kontakt med styrets leder Kim Martinsen (kim_martinsen333@me.com, tlf. 98204223

Gebyr for megleropplysninger	Håndteres av Infoland/Ambita
Gebyr for eierskifte:	Kr 6.725,- inkl mva. Gebyrene håndteres av megler. Faktura vil bli sendt til megler ved overtakelse.

Vi ber om tilbakemelding på selgers nye adresse, samt kjøpers fødsels/personnummer.
Vi må også vite om kjøper selv skal bebo leiligheten.

Med vennlig hilsen
for Sam. Frederik Stangs gate 12

A-G. F. Høivik
PHM Forvaltning
www.phmforvaltning.no

Protokoll

Ordinært årsmøte 2025

Frederik Stangs gate 12

Tidsrom	30. juni 2025 19:30 - 20:30
Invitasjon sendt	18. jun. 13:25
Møteform	Fysisk
Møteleder	Kim Martinsen
Referent	Kim Martinsen
Protokollvitner	Emilie Engeset Knut Bachke

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Beskrivelse
Innkallingen er sendt seksjonseierne innenfor lov- og vedtektsfestede frister.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjennes.

Forslag 2
Godkjennes ikke.

Vedtak
Innkallingen var godkjent.

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjennes.

Forslag 2
Godkjennes ikke.

Vedtak
Dagsorden var godkjent.

1.3. Møteleder

Kim Martinsen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Styreleder velges som møteleder.

Forslag 2
Det velges en annen møteleder enn styreleder.

Vedtak
Kim Martinsen var valgt som møteleder.

1.4. Referent

Kim Martinsen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Styreleder velges som referent.

Forslag 2
Det velges en annen referent.

Vedtak
Kim Martinsen var valgt som referent.

1.5. Protokollvitner

Emilie Engeset, Knut Bachke

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Emilie Engeset og Knut Bachke var valgt som protokollvitner.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
8 seksjoner var representert, hvorav en ved fullmakt.

2. Styrets årsrapport 2024

Beskrivelse
Styrets årsrapport er ment som en kortfattet informasjon til seksjonseierne, med nøkkelinformasjon om styret, sameiet, drift og økonomi. Rapporten fremlegges for årsmøtet til godkjenning.

Vedlegg
Årsrapport 2024 - Frederik Stangsgate 12.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjennes.

Forslag 2
Godkjennes ikke.

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets årsrapport var godkjent.

3. Årsregnskap 2025, budsjett 2025

Beskrivelse
Opprinnelig planlagt årsmøte var utsatt på grunn av ubesvarte spørsmål vedrørende regnskapet. Det mangler et kvartal med inntekter. Dette er nå besvart, og grunnen er at tidligere regnskapsfører har bokført inntekter for 1 kvartal 2024 i 4 kvartal 2023, og slik har det vært gjort i mange år. Dette er ikke korrekt bokføring, og ny regnskapsfører gjør dette riktig. Inntektene er altså ikke borte, men har tidligere vært ført på feil periode. Dette vil påvirke resultatet for 2024, men ikke likviditeten.

Vedlegg
Årsoppgjørspakke - Frederik Stangsgt 12.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Årsregnskapet for 2024 godkjennes, og budsjettet for 2025 tas til etterretning.

Forslag 2
Godkjennes ikke.

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskapet for 2024 godkjennes, og budsjettet for 2025 tas til etterretning.

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styreleder honoreres ved faktura, i 2024 kr 41.028+mva. Øvrige styremedlemmer honoreres med kr 20.000+AGA til fordeling.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjennes.

Forslag 2
Godkjennes ikke.

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets honorar godkjennes.

5. Innkommende saker

5.1. Fellesutgifter

Beskrivelse
Hei, vet ikke om dette er en egen sak til årsmøte. Men det vil muligens også i år være en diskusjon/beslutning om å øke fellesutgiftene. Slik det er nå så kommer uforholdsmessig mye av inntektene til sameiet fra garasjeleie, noe som muligens vil medfører at det er flere som synes det blir for dyrt å leie garasjeplass og resultatet blir at det er flere og flere som ikke brukes.
Jeg har kopiert fordelingen på fellesutgiftene som jeg selv betaler så ser en at fordelingen ikke står i forhold til å drive garasjen kontra hva samlede utgifter sameiet har.

Vedlegg
IMG_2507.jpg

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Saken var diskutert, og styret tar hensyn til dette i forbindelse med utarbeidelse av neste års budsjett.

5.2. Elbil lading

Beskrivelse
Det foreslås at det utredes muligheter for etablering av anlegg for lading av elbiler i vår garasje. Det finnes i dag mange forskjellige systemer å velge mellom, og alle inkluderer lastfordeling. Bakteppet her er at sameiet egentlig plikter å legge til rette for lading av elbiler.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Styret utreder muligheten for installasjon eller tilrettelegging for elbillading i garasjen.

6. Valg

Styreleder

Kim Martinsen (For 1 år)

Vedtak
Kim Martinsen var gjenvalgt som styreleder for 1 år.

Styremedlem (2 til valg)

Knut Bachke (For 1 år)
Emilie Engeset (For 1 år)

Vedtak
Knut Bachke og Emilie Engeset var gjenvalgt som styremedlemmer for 1 år.

Signaturer

Emilie Engeset	signatur mangler
Knut Bachke	signatur mangler
Kim Martinsen	signatur mangler

Boligsameiet Frederik Stangsgt 12

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		469 800	599 930	630 000	650 000
Garasje/parkeringsleie		158 202	199 528	237 952	199 528
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		76 020	114 258	150 000	135 000
Andre inntekter		0	21 410	0	0
Sum inntekter		**704 022**	**935 126**	**1 017 952**	**984 528**
Kostnader					
Lønn	1	29 080	70 304	22 820	22 820
Kommunale avgifter		241 457	213 345	240 000	280 000
Strøm og varme		109 684	142 153	150 000	130 000
TV og bredbånd		100 735	128 150	88 000	135 000
Andre driftskostnader	2	23 127	15 156	0	10 000
Vaktmester og renhold	3	46 956	0	0	55 000
Reparasjon og vedlikehold	4	54 260	116 511	142 000	70 000
Honorarer	5	100 435	72 800	30 000	94 000
Forsikring		123 998	87 620	114 000	115 000
Andre kostnader	6	17 937	9 074	14 500	12 000
Sum kostnader		**847 669**	**855 113**	**801 320**	**923 820**
Driftsresultat		**-143 647**	**80 013**	**216 632**	**60 708**
Finansinntekter/kostnader					
Finanskostnader		14 793	0	0	0
Sum finans	**7**	**-14 793**	**0**	**0**	**0**
Resultat		**-158 439**	**80 013**	**216 632**	**60 708**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		-30 751	75 782
Andre fordringer		16 463	15 583
Forskuddsbetalte kostnader		165 166	64 064
Sum fordringer	**8**	**150 878**	**155 430**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**192 204**	**378 936**
Sum omløpsmidler		**343 083**	**534 365**
Sum eiendeler		**343 083**	**534 365**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		402 725	402 725
Årets resultat		-158 439	0
Sum egenkapital	**9**	**244 286**	**402 725**
Gjeld			
Leverandørgjeld		81 356	113 061
Kortsiktig gjeld til det offentlige		7 537	7 440
Skyldige lønnskostnader		686	0
Påløpte kostnader		9 218	0
Annen kortsiktig gjeld		0	11 140
Sum kortsiktig gjeld		**98 797**	**131 640**
Sum egenkapital og gjeld		**343 083**	**534 365**

OSLO, 30.05.2025
Boligsameiet Frederik Stangsgt 12

Kim Erik Martinsen	Knut Bachke	Åge Olaf Ullevold
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	4 800	55 042	0	0
Styrehonorar	686	0	0	0
Godtgjørelse til styre	20 000	4 165	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	3 497	11 097	2 820	2 820
Arbeidsgiveravgift av påløpte	97	0	0	0
Sum lønnskostnader	**29 080**	**70 304**	**22 820**	**22 820**

Note 2 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vintertjenester	6 854	0	0	0
Uteområde	16 273	0	0	10 000
Annen kostnad lokaler	0	5 156	0	0
Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum andre kostnader	**23 127**	**15 156**	**0**	**10 000**

Note 3 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	19 250	0	0	22 000
Vaktmester	27 706	0	0	33 000
Sum vaktmester og renhold	**46 956**	**0**	**0**	**55 000**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	7 704	32 893	60 000	0
Vedlikehold elektro	710	0	0	10 000
Vedlikehold	0	4 411	12 000	0
Vedlikehold ventilasjon	4 646	0	0	10 000
Vedlikehold heis	41 200	59 054	70 000	50 000
Vedlikehold uteområde	0	16 854	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	3 300	0	0
Sum vedlikehold	**54 260**	**116 511**	**142 000**	**70 000**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførsel	32 500	47 054	30 000	39 000
Andre forvaltningstjn.	27 652	0	0	10 000
Honorar annet	40 283	25 746	0	45 000
Sum honorar	**100 435**	**72 800**	**30 000**	**94 000**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	0	2 041	3 000	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	3 600	0	0	4 000
Porto	81	806	1 500	0
Gave, fradragsberettiget	832	0	0	1 000
Bank	8 217	4 779	5 000	7 000
Annen kostnad,	5 208	1 449	5 000	0
Sum andre kostnader	**17 937**	**9 074**	**14 500**	**12 000**

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Morarente og purregebyr	14 793	0	0	0
Sum finanskostnader	**14 793**	**0**	**0**	**0**
Sum finans	**-14 793**	**0**	**0**	**0**

Note 8 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-30 751	0
Kunder interim	0	75 782
Sum kundefordringer	**-30 751**	**75 782**
Andre kortsiktige fordringer	16 463	15 583
Sum andre kortsiktige fordringer	**16 463**	**15 583**
Forskuddsbetalte kostnader	64 064	64 064
Forskuddsbetalt forsikring	66 367	0
Forskuddsbetalt kabelTV og	34 451	0
Andre forskuddsbetalte	283	0
Sum andre fordringer	**165 166**	**64 064**
Sum fordringer	**150 878**	**155 430**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	402 725	322 712
Årets resultat	-158 439	80 013
Egenkapital 31.12	**244 286**	**402 725**

(sist endret årsmøte 24.april 2019)

VEDTEKTER FOR FREDERIK STANGSGATE 12 BOLIGSAMEIE

1. Sameiets navn, omfang og formål

Sameiets navn er Frederiks Stangsgt. 12 Boligsameie. Sameiet består av 20 seksjonerte leiligheter og fellesareal, og hver seksjon med 1/20 eierandel av eiendommen gnr 212,bnr 296 i Oslo.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser når det gjelder eierskap, disponering, vedlikehold og drift av eiendommen, herunder bygningsmassen, fellesarealer og tekniske innretninger.

2. Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg, pantsettelse og utleie – med de begrensninger som følger av vedtektene og lovgivning.

Av hensyn til registrering skal sameiets styre til enhver tid holdes underrettet om alle overdragelser og utleieforhold. Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å underrette styret og forretningsfører om navn på beboer og hvordan denne kan kontaktes.

Til seksjonseiernes fellesareal hører 16 garasjeplasser i byggets kjelleretasje, og på felles gårdsplass kan ved behov etableres inntil 3 parkeringsplasser. Utleie av garasjeplasser – og eventuelt parkeringsplasser ute – forestås av styret og skal fortrinnsvis skje til seksjonseiere i eiendommen. Utleie kan ved ledighet skje til andre utenfor eiendommen. Årsmøtet kan vedta retningslinjer for utleie. (Vedtatt på årsmøte 16.april 2018)

3. Fysisk råderett og plikter

Seksjonen skal benyttes til boligformål, slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanlegg, inklusive garasjeplasser, og fellesareal for øvrig ute og inne må brukes på en forsvarlig og hensynsfull måte og uten at det er til urimelig sjenanse for andre i sameiet.

Beboerne plikter å følge husordensreglene som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor boligsameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av husordensregler, men slike endringer skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

Vedlikehold og renhold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier.

Vedlikeholdsplikten omfatter også innsiden av seksjonens veranda.

Til fellesareal hører hele bygningskroppen som bl.a. omfatter vegger, vinduer, trapperom, heis, fellesboder, ganger og andre fellesrom. Hver leilighet disponerer en bod på gangen i leilighetens etasje, samt en mindre matbod i fellesbodanlegg i kjeller.

Som fellesanlegg regnes også originalt innbygget nett for vann og avløp i vegger, gulv eller tak frem til de enkelte seksjonene, og fremføring av elektrisitet til seksjonenes sikringsskap. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Den enkelte seksjonseier og hver beboer har en særlig aktsomhet- og vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikehold skal utføres forskriftsmessig, slik at lekkasjeskader unngås. Det er således plikt til forskriftsmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde/foreta reparasjon av gulv, sluk og rør frem til sluk.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets fasader, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, eksempelvis markisetype/farge og type verandakasser.

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller for å avverge skader eller ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting og forandringer som styret ikke kan godkjenne.

4. Felleskostnader

Sameiets kostnader fordeles etter sameiebrøken - dvs likt på de 20 seksjoner.

Årsmøtet fastsetter på grunnlag av årsregnskap neste års à konto beløp som skal innbetales forskuddsvis hvert kvartal. Ved fastsettelse av à konto beløpet, kan det tas hensyn til om det bør bygges opp rimelige reserver for større vedlikeholdsoppgaver. Dersom økonomiske forhold gjør det nødvendig, har styret i perioden rett og plikt til å justere à konto beløpet. Ved overdragelse av seksjonen kan det ikke kreves tilbakebetaling av eventuell andel av sameiets likvide midler – herunder eventuelt vedlikeholdsfond.

Seksjonseier som ikke innbetaler sine felleskostnader rettidig, kan ilegges purregebyr og lovbestemt forsinkelsesrenter. Unnlatelse av å betale à konto beløp etter påkrav, utgjør vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser.

5. Boligsameiets panterett

I forbindelse med sameiets etablering ble det i de opprinnelige statutter vedtatt panterett med NOK 20.000,- for hver seksjon med prioritet etter nærmere bestemt beløp varierende fra NOK 237.000,- til NOK 261.000,- etter seksjonens størrelse og beliggenhet. Disse bestemmelser om panterett for sameiet gjelder fortsatt. I tillegg gjelder et lovbestemt beløp for hver seksjon på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret. Seksjonseierne har i medhold av eierseksjonsloven panterett for krav seksjonseierne måtte ha mot en enkelt eller flere seksjonseiere som følge av sameieforholdet, slik som ubetalte felleskostnader, skader på eiendommen, inndrivelseskostnader m.m.

6. Ettersyn

Styret eller den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier/beboer i seksjonen. Så vidt mulig skal varsel gis på forhånd.

7. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For skriftlig advarsel, pålegg om og gjennomføring av salg, gjelder reglene i eierseksjonsloven og lov om tvangsfullbyrdelse.

Medfører seksjonseier/beboers opptreden fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er opptreden til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter de 2 forannevnte lover. Styret kan også kreve fravikelse av leietager eller beboer som ikke er seksjonseier.

Styret kan beslutte at utleieforhold som er til sjenanse skal avvikles. Det er av største viktighet for sameiet at utleieforhold ikke blir belastende for øvrige seksjonseiere eller beboere. Seksjonseiere som etablerer utleieforhold eller har andre boende i leiligheten, har en særskilt aktsomhetsplikt på dette punkt, og er forpliktet til å medvirke til at sjenerende forhold bringes til opphør så snart som mulig, herunder at også selve leieforholdet eventuelt opphører. Manglende etterlevelse av disse regler i gjentatte tilfelle etter skriftlig advarsel, anses som vesentlig mislighold fa seksjonseierns side.

8. Årsmøtet

Den øverste myndighet i boligsameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen.

11. Ledelse og protokollering av årsmøte

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen underskrives av møtelederen og minst 1 av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal sendes seksjonseierne.

12. Årsmøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves kvalifisert flertall med minst 2/3 del av de avgitte stemmer i de mer viktige saker, og som særskilt er angitt i lov om eierseksjoner. Også endring av vedtektene krever 2/3 del flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av boligsameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

13. Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om avtale overfor tredjemann eller om tredjemannsansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

14. Styret

Styret velges av årsmøtet for 1 år av gangen. Styret består av 3 medlemmer. Årsmøte kan i tillegg velge varamedlem. Styrets leder skal velges særskilt.

15. Styremøter

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når et styremedlem eller forretningsfører krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styremøtet ledes av styreleder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder. Det skrives kortfattet referat fra styremøtet, og som skal godkjennes av styret ved neste styremøte.

16. Styrets myndighet m.v.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av boligsameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av eksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøter.
Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.
Styret representerer seksjonseierne og forplikter med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøte eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og den faste eiendom for øvrig. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.
Styret kan meddele prokura. Løpende kostnader kan anvises av styreleder alene.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i et årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtevedtak. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke lov eller vedtekter har lagt til andre organer.
Styret kan ansette, oppsi/avsette forretningsfører, gi instruks for forretningsfører, fastsette lønn og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine forpliktelser.
Styret er beslutningsdyktig når minst 2 ordinære styremedlemmer er tilstede.
Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møteleder dobbel stemme.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende eller personlig eller økonomisk interesse i.
Styret skal sørge for forsvarlig og ordentlig arkivering av alle saksdokumentene som vedrører sameiet.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom det er valgt revisor, skal styret besørge gjennomført revisjon.

17. Erstatningsansvar

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier eller beboer, og som dekkes av boligsameiets forsikring, kan boligsameiet kreve egenandel, avkortning og andre driftsutlegg som følge av skaden, dekket av seksjonseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller på seksjonseiers bruksareal.

18. Diverse

Det er ikke adgang til korttidsutleier/"privat hotelldrift" (airbnb og liknende) Ved utleie plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.
Eier av seksjon som ikke bor i sameiet, skal melde sin eller kontaktpersons adresse, telefon og e-postadresse til styret og forretningsfører.

Styret/forretningsfører kan innkreve et gebyr ved eierskifter og leierskifter, og som sjablonmessig skal dekke kostnader/merarbeid, samt slitasje/småskader ved inn- og utflytting.
Styret kan iverksette dugnad. Ved fravær fra dugnad kan styret fastsette og kreve innbetalt et fraværsgebyr som står i rimelig forhold til verdien av det arbeid som ikke utføres på grunn av fravær.

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler, og seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

19. Eierseksjonsloven

For øvrig kommer den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov til anvendelse.

Vedtatt opprinnelig 29.april 2003, ajourført/endret 24.april 2019

dp: 1973/517767/105 ✓
avskrift 18/10

B e g j æ r i n g

om Gnr. 212 Bnr. 296

oppdeling i selveierseksjoner i Frederik Stangsgate 12, Oslo.

På eiendommen, Frederik Stangsgate 12 i Oslo er oppført et boligbygg i 4 etasjer med tilsammen 20 beboelsesleiligheter.

Bygget er overensstemmende hermed delt i tilsammen 20 selveierseksjoner av tildels forskjellig størrelse.

Kjøperne er sameiere i bebyggelsen og grunnen for ideelle andeler med eksklusiv disposisjonsrett over den leilighet og andre rum som efter fordelingslisten er tillagt seksjonene. De enkelte andelers størrelse er som nedenstående fordelingsliste viser.

Seksjon nr.	Leil. nr.	Etg.	Ant. beb. rum.	Brutto areal i kvm.	Balkong areal i kvm.	Bod nr.	Sameie-andel
1	101	1	2	80,35	3,5	101	1/20-del
2	102	1	2	77,25	3,5	102	1/20-del
3	103	1	2	77,25	3,5	103	1/20-del
4	104	1	2	77,25	3,5	104	1/20-del
5	105	1	2	83,4o	3,5		1/20-del
6	201	2	2	80,35	3,5	201	1/20-del
7	202	2	2	77,25	3,5	202	1/20-del
8	203	2	2	77,25	3,5	203	1/20-del
9	204	2	2	77,25	3,5	204	1/20-del
10	205	2	2	83,4o	3,5		1/20-del
11	301	3	2	80,35	3,5	301	1/20-del
12	302	3	2	77,25	3,5	302	1/20-del
13	303	3	2	77,25	3,5	303	1/20-del
14	304	3	2	77,25	3,5	304	1/20-del
15	305	3	2	83,4o	3,5		1/20-del
16	401	4	2	80,35	3,5	401	1/20-del
17	402	4	2	77,25	3,5	402	1/20-del
18	403	4	2	77,25	3,5	403	1/20-del
19	404	4	2	77,25	3,5	404	1/20-del
20	405	4	2	83,4o	3,5		1/20-del

Hver seksjon har rett til bruk av en matbod i kjeller efter sameiestyrets anvisning til enhver tid.

-/2

For sameiet er opprettet særskilte statutter. Fra disse hitsettes følgende bestemmelser :

Samtlige sameiere er med i et sivilt selskap hvis formål er å bestyre den felles eiendom, Frederik Stangsgate 12, Oslo.

Fellesutgifter fordeles mellom sameierne efter følgende retningslinjer :

Eiendomsskatt, forsikringspremie og utgifter til vedlikehold av bygningen utenfor den enkelte leilighet, fordeles på leilighetene i forhold til deres bruttoareal boligflate. Økt forsikringspremie som skyldes investeringer i enkelte leiligheter, blir særskilt å belaste disse.

Vannavgift, bortsett fra den del som gjelder havevanning, fordeles på leilighetene efter de kriterier som Vannverket legger til grunn for beregningen av vannavgiften.

Øvrige fellesutgifter fordeles likt på de 20 leiligheter.

~~Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett.~~
Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skaden.

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser, f.eks. husordensreglene, kan andelseiere som ikke sørger for at den som disponerer leiligheten, eller er gitt adgang til denne, avholder seg fra videre brudd herpå, av sameiermøtet ilegges en konvensjonalbot på inntil kr. 500,- pr. uke.

Hvis en eier gjør seg skyldig i grov, eller stadig gjentatt misligholdelse av sine forpliktelser like overfor sameiet, eller en av sameierne, kan styret pålegge ham å fraflytte leiligheten med passende varsel.

Som bilag til denne beskrivelse følger plan for alle 4 etasjer samt kjellerplan og situasjonskart, alle datert og undertegnet.

Oslo, den 4. oktober 1973.

KAARE JONSSON A/S

I fr. attest hører her

M. 1:500 Ekvidistanse m

MATRIKKEL NR. 12 Frederik Stangs gt AV BNR. ..... AREAL: .....

ADRESSENR. 12 Frederik Stangs gate KARTBLAD N.V.A.I

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 5 / 3 19 71 S.j.nr.: 124/71 Hauge/F.B.

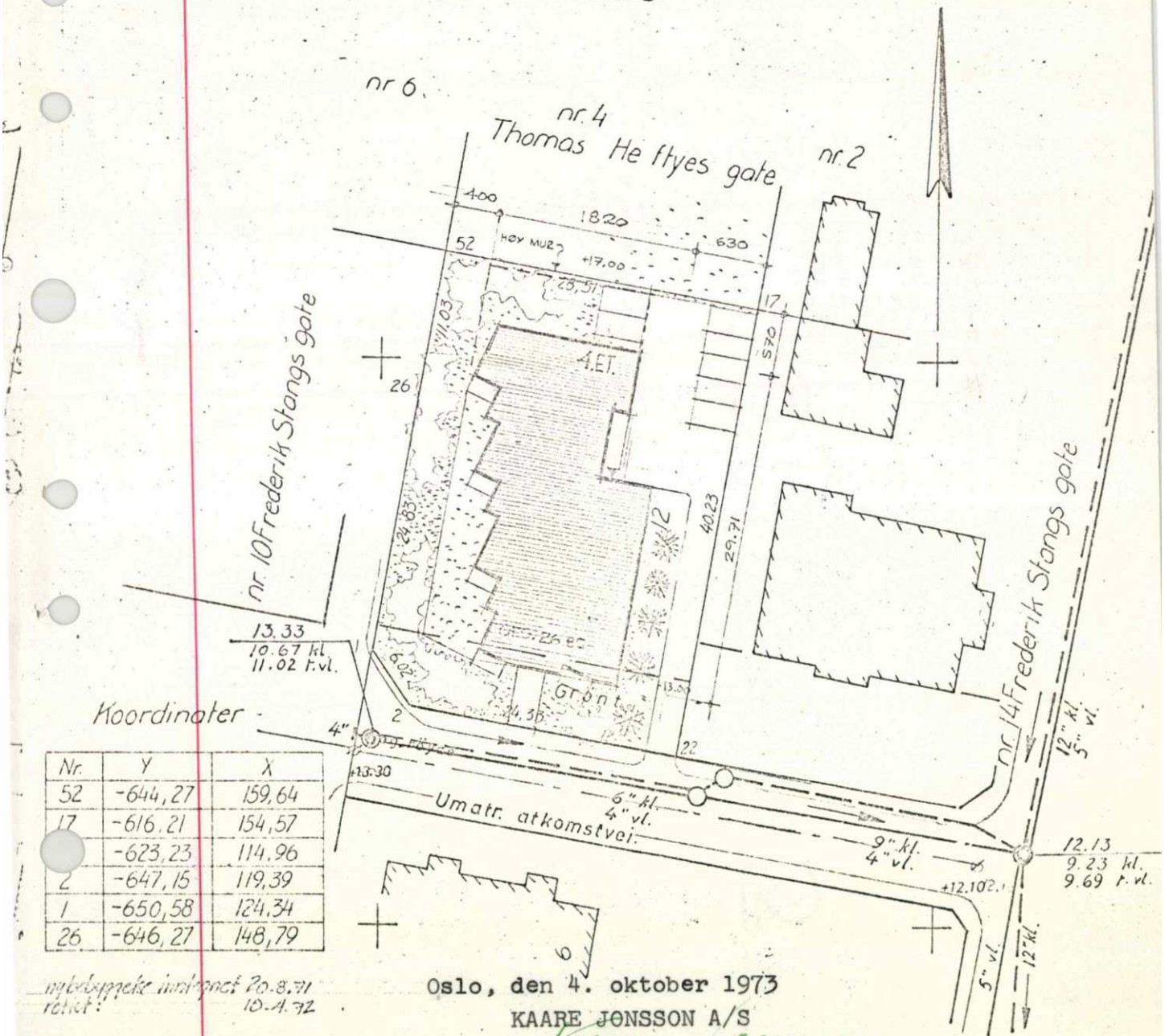
Ajourført, .../...../19..... S.j.nr. .....

Grensene er betegnet med tallene: 52 - 17 - 22 - 2 - 1 - 26 - 52. Vedheftede kartutsnitt som viser eksisterende bebyggelse på tomten, er en del av situasjonskartet og må ikke fjernes.

Måebrevsavdelingen den 9/3-1971.

E.Skirdal
avd.ing.

J.Hauge.
J.Hauge



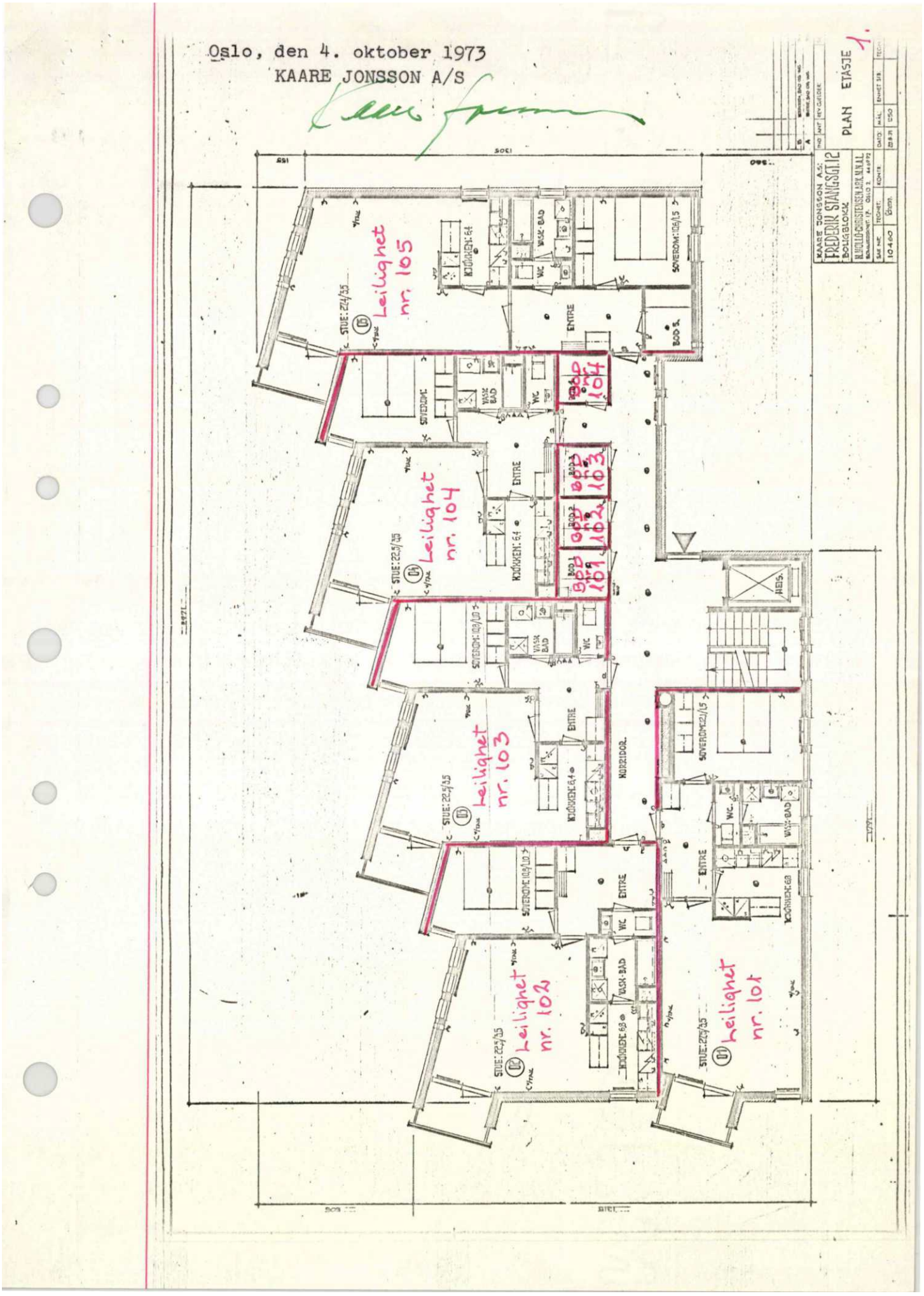
Koordinater -

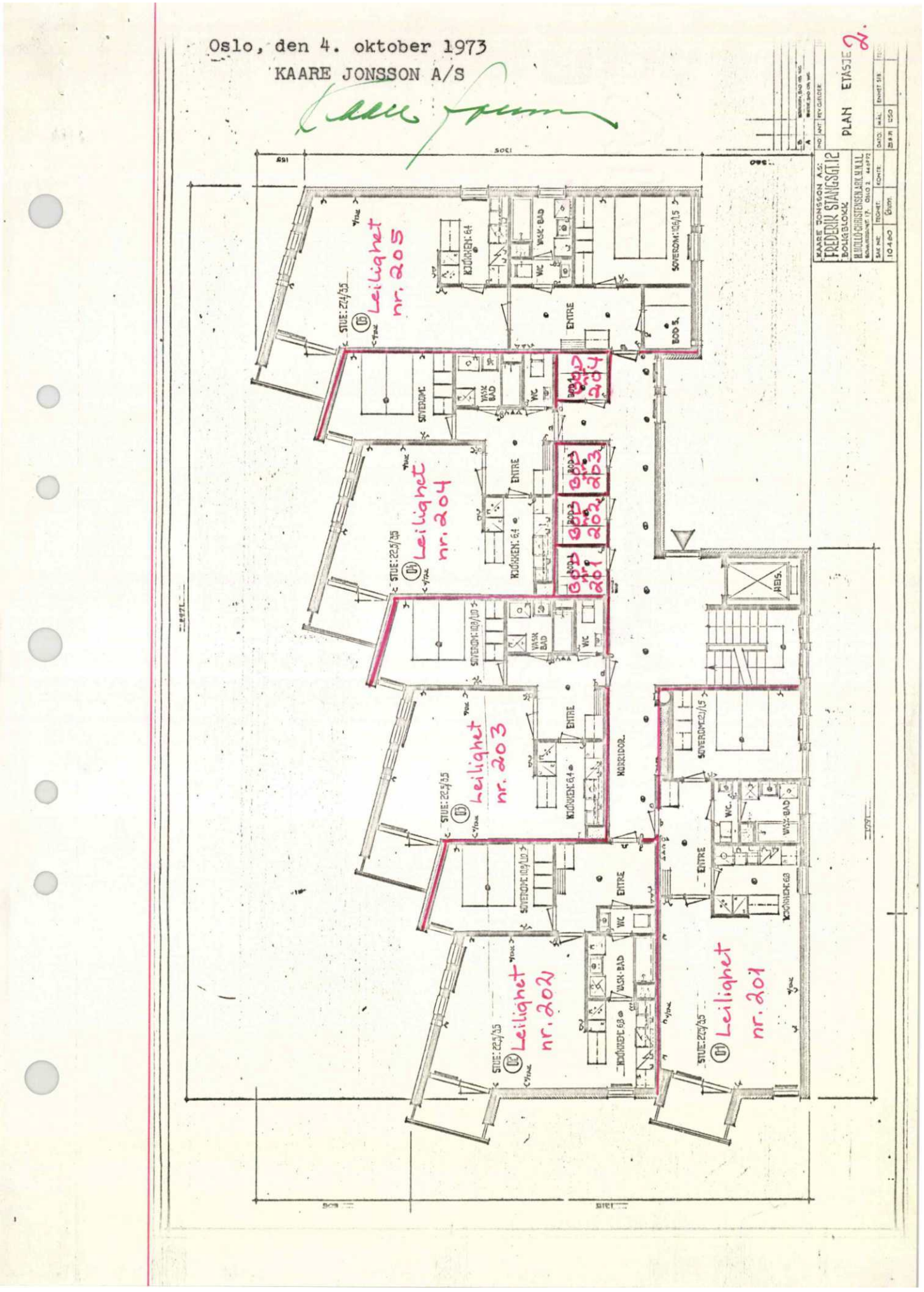
Nr.	Y	X
52	-644,27	159,64
17	-616,21	154,57
	-623,23	114,96
2	-647,15	119,39
1	-650,58	124,34
26	-646,27	148,79

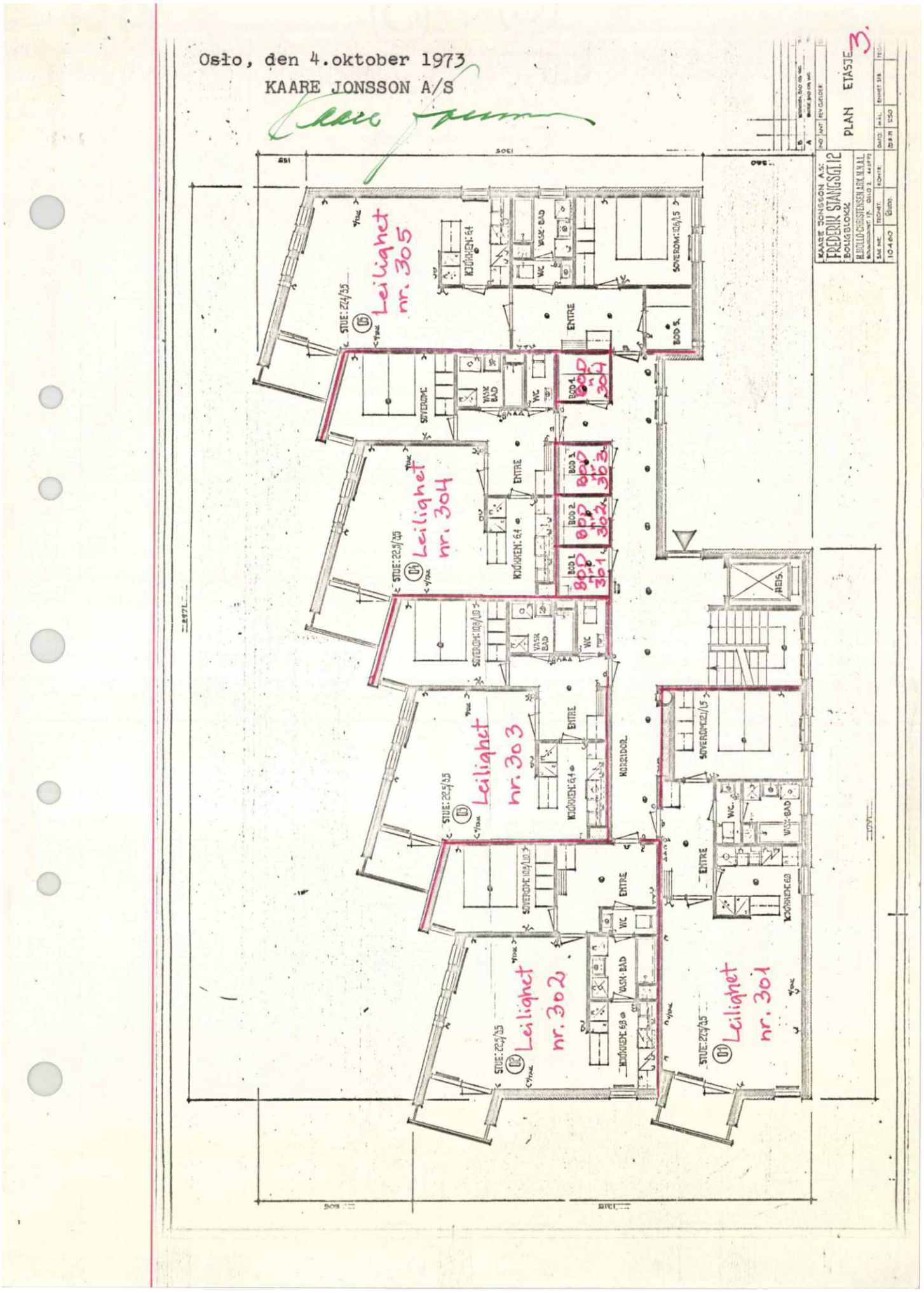
nybebyggelse innlagt 20.8.71
rettet: 10.4.72

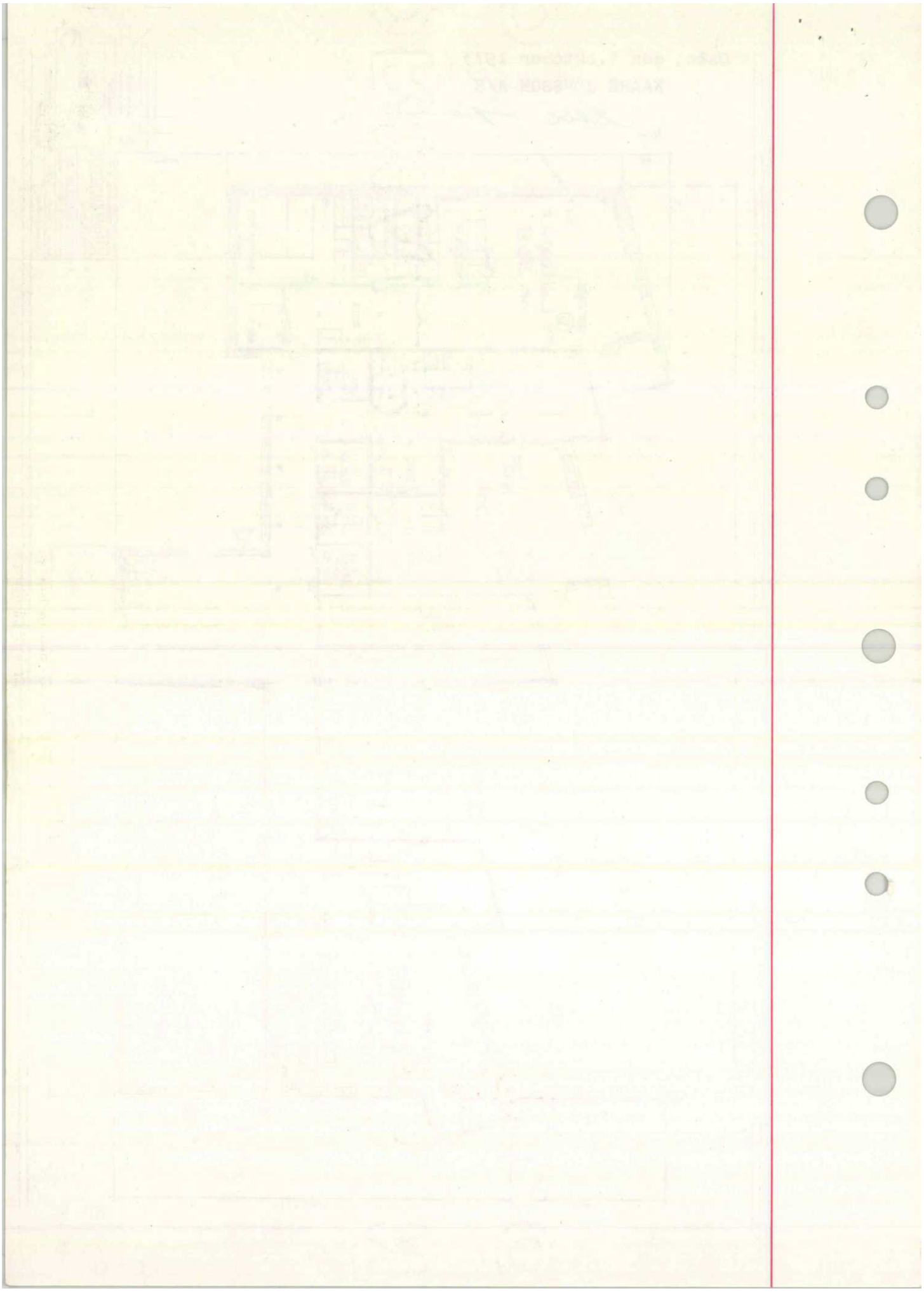
Oslo, den 4. oktober 1973
KAARE JONSSON A/S

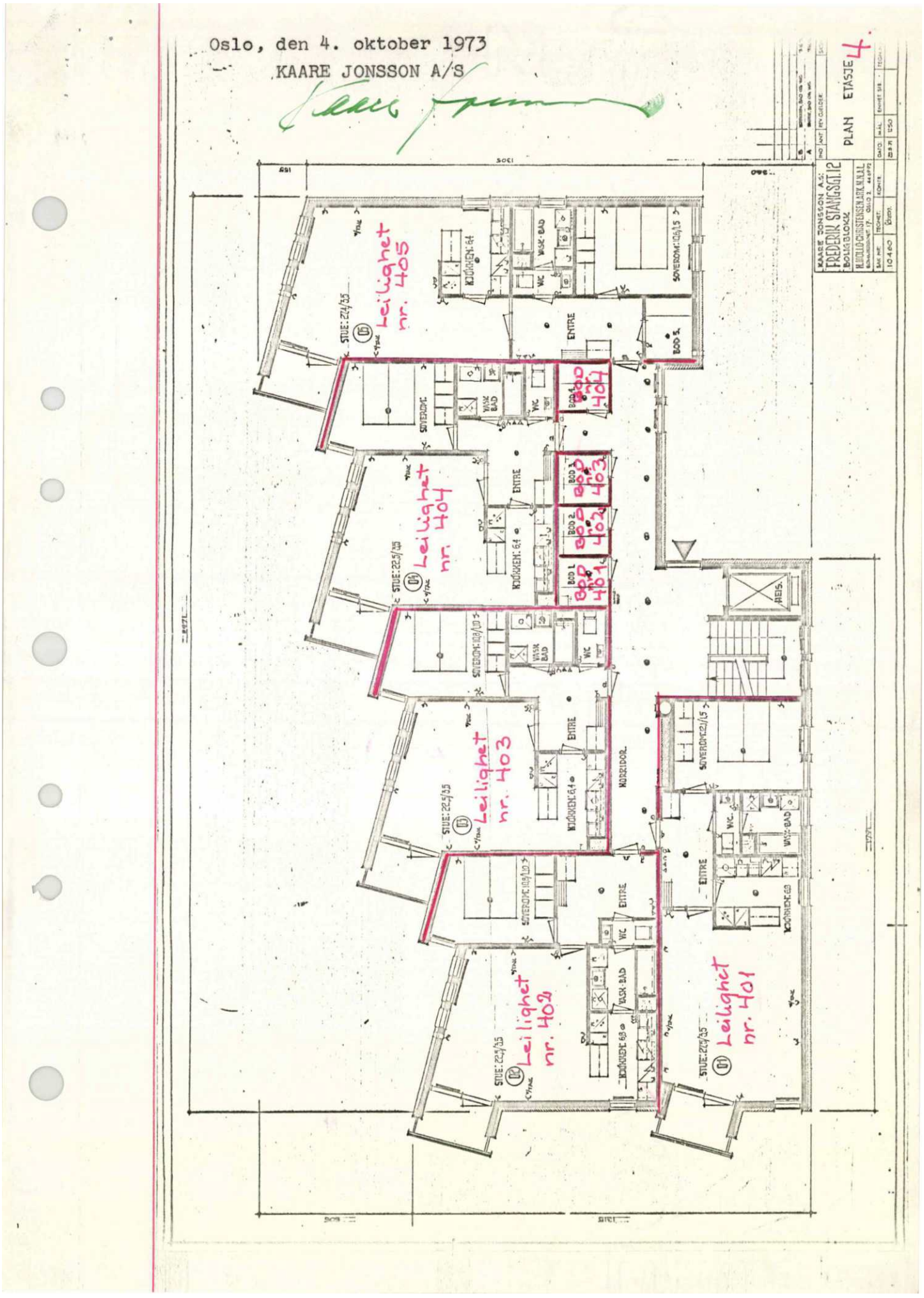
Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller bokstaver ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig ett år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Måebrevet, grenselinjer og koordinater, må respekteres ved eventuell bruk.

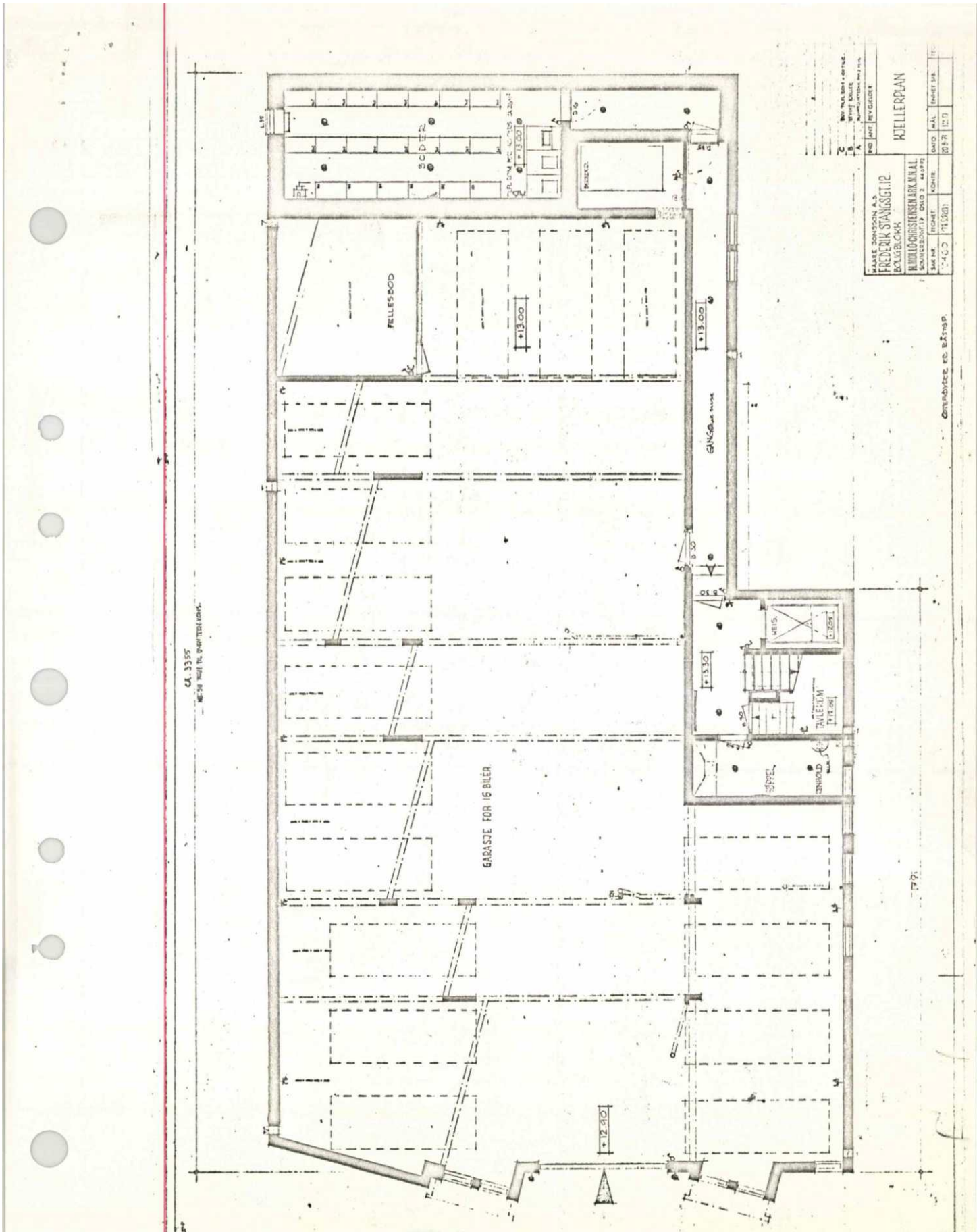

Oslo, den 4. oktober 1973
KAARE JONSSON A/S
PLAN ETASJE 1.
FREDERIK STANGSGT. 12
Leilighet nr. 105
Leilighet nr. 104
Leilighet nr. 103
Leilighet nr. 102
Leilighet nr. 101
BOD 104
BOD 103
BOD 102
BOD 101
KORRIDOR
ENTRE
WC
VASK-BAD
HEIS


Oslo, den 4. oktober 1973
KAARE JONSSON A/S
PLAN 2. ETASJE
FREDERIK STANGSGT. 12
Leilighet nr. 205
Leilighet nr. 204
Leilighet nr. 203
Leilighet nr. 202
Leilighet nr. 201
STUE: 27½/35
STUE: 22½/35
SOVEROM: 10½/10
SOVEROM: 12½/15
KJØKKEN: 6½
KJØKKEN: 6
VASK-BAD
WC
ENTRE
KORRIDOR
BOD


Oslo, den 4.oktober 1973
KAARE JONSSON A/S
PLAN ETASJE 3.
FREDERIK STANGSGT. 12
Leilighet nr. 305
Leilighet nr. 304
Leilighet nr. 303
Leilighet nr. 302
Leilighet nr. 301
BOD 304
BOD 303
BOD 302
BOD 301
STUE: 27½/35
STUE: 22½/35
SOVEROM: 10½/10
SOVEROM: 12½/15
KJØKKEN: 6½
KJØKKEN: 6
WC
VASK BAD
ENTRE
KORRIDOR
BOD 1
BOD 2
BOD 3
RES.




Oslo, den 4. oktober 1973
KAARE JONSSON A/S
PLAN ETASJE 4
FREDRIK STANGSGT. 12
Leilighet nr. 405
Leilighet nr. 404
Leilighet nr. 403
Leilighet nr. 402
Leilighet nr. 401
BOD 405
BOD 404
BOD 403
BOD 402
BOD 401
KORRIDOR
ENTRE
HEIS.



Oslo, den 4. oktober 1973.

KAARE JONSSON A/S

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

GH/AG

KOPI

Oslo, den 1.2.1974

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Fredrik Stangs gt. 12

Journalnr.
71/2952

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
24.1.1874

Bygningens art
Boligblokk m/garasjer

Byggherre
Kaare Jonsson A/S, Pilestrede 27

Byggemelder
Ark. H. Mollö-Christensen, Sommerrogt. 17, OSLO 2

Ansvarshavende
Kaare Jonsson. Pilestrede 27, OSLO 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

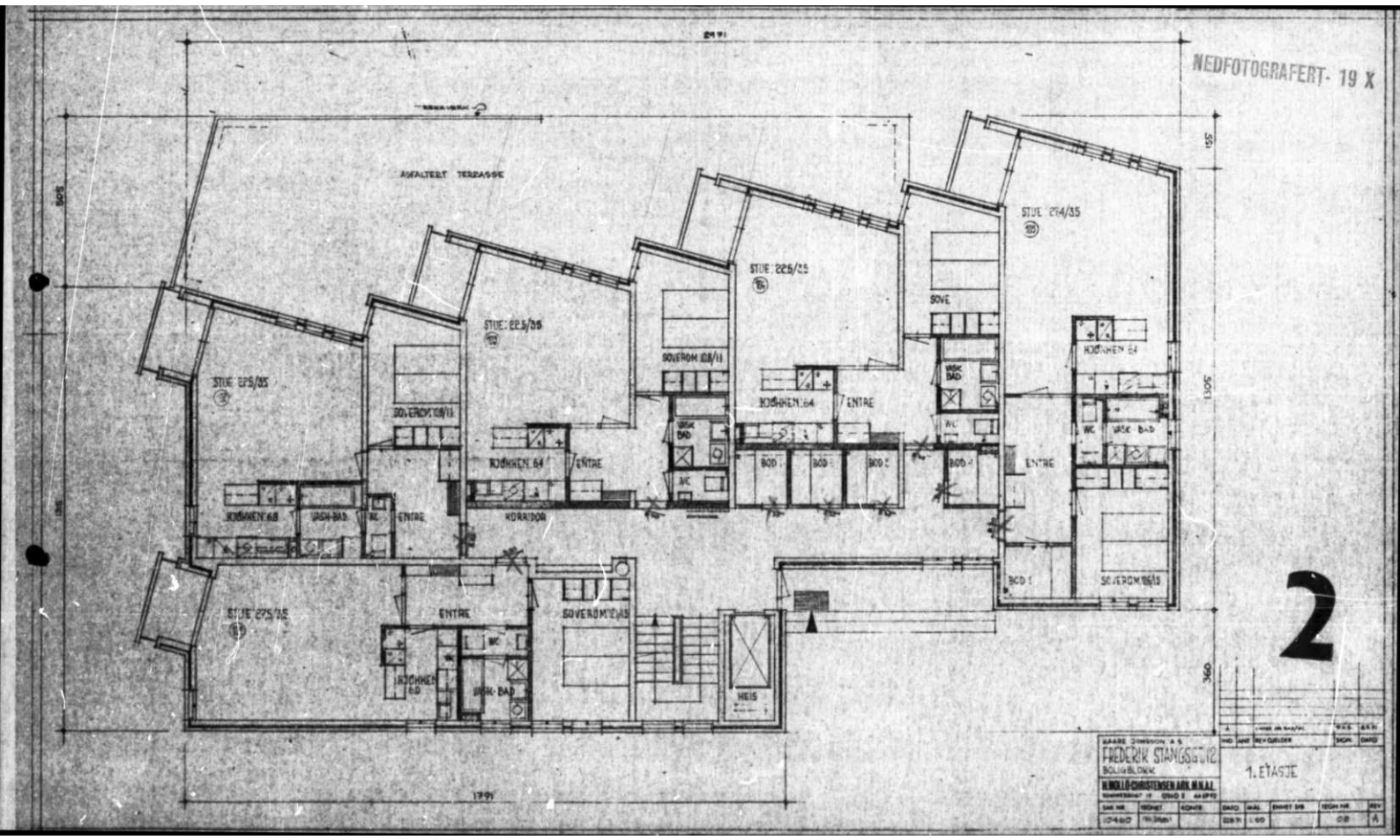
G. Heber

DI[illegible]XX
G. Heber
overingeniör

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

STI. L-15. 4000. ANDVORD. 2595/72. –

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



2

ÅSABG JOHNSSON A/S
FREDERIK STANGSGT. 12
BOLIGBLOKK
1. ETASJE

H. NICOLAI CHRISTENSEN ARK. M.N.A.L.

SAK NR.	TEGNET	KONTR.	DATO	MÅL	ENHET SYS	TEGN NR.	REV.
10460	TH.Jhan		22/11	1:50		02	A

Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533242
Deres ref: 9219763

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 296.

Vi viser til bestilling av 19.05.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 296.

GNR. 212 BNR. 296

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1896.

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

1139 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

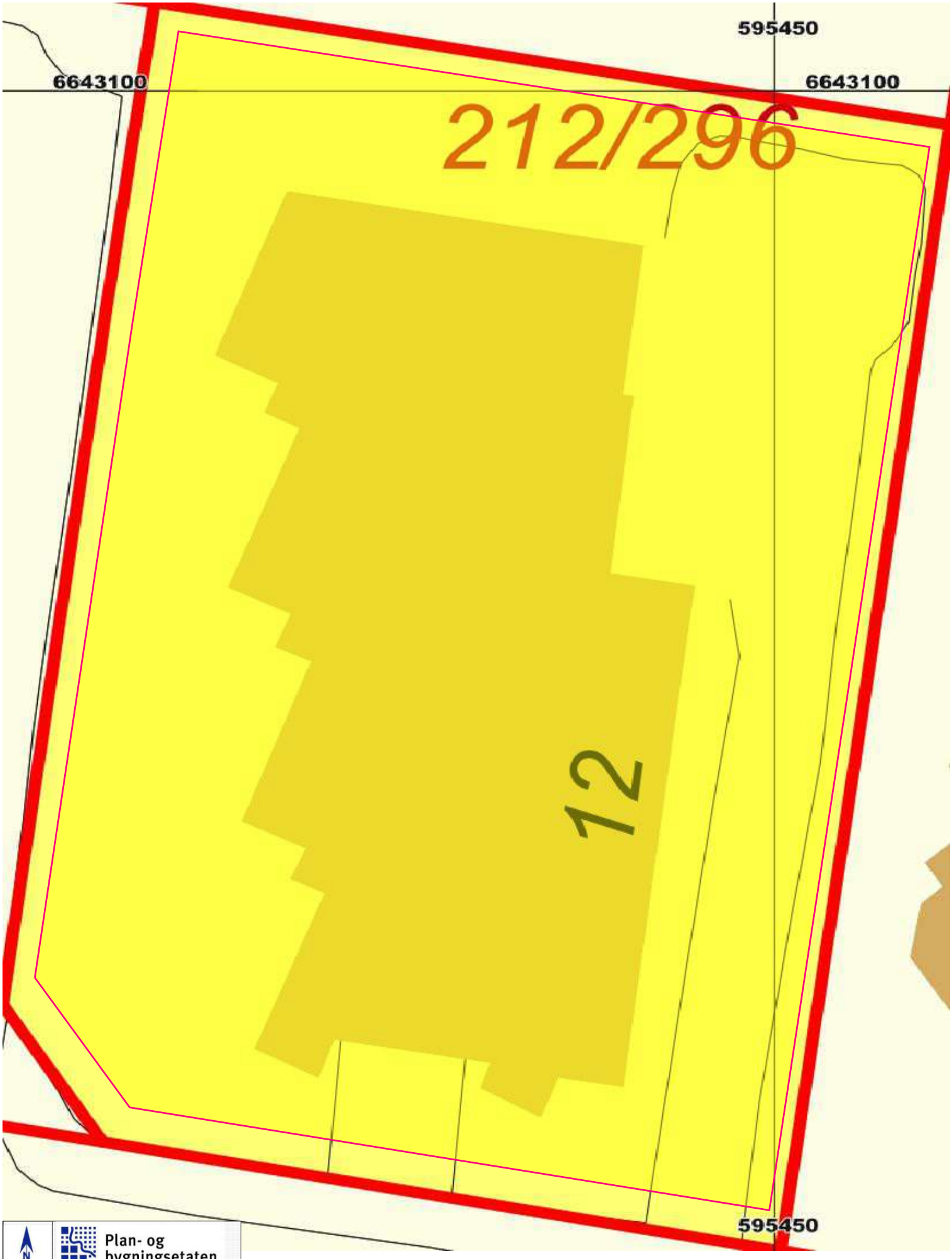
Kristin Tveit
Seksjonsleder

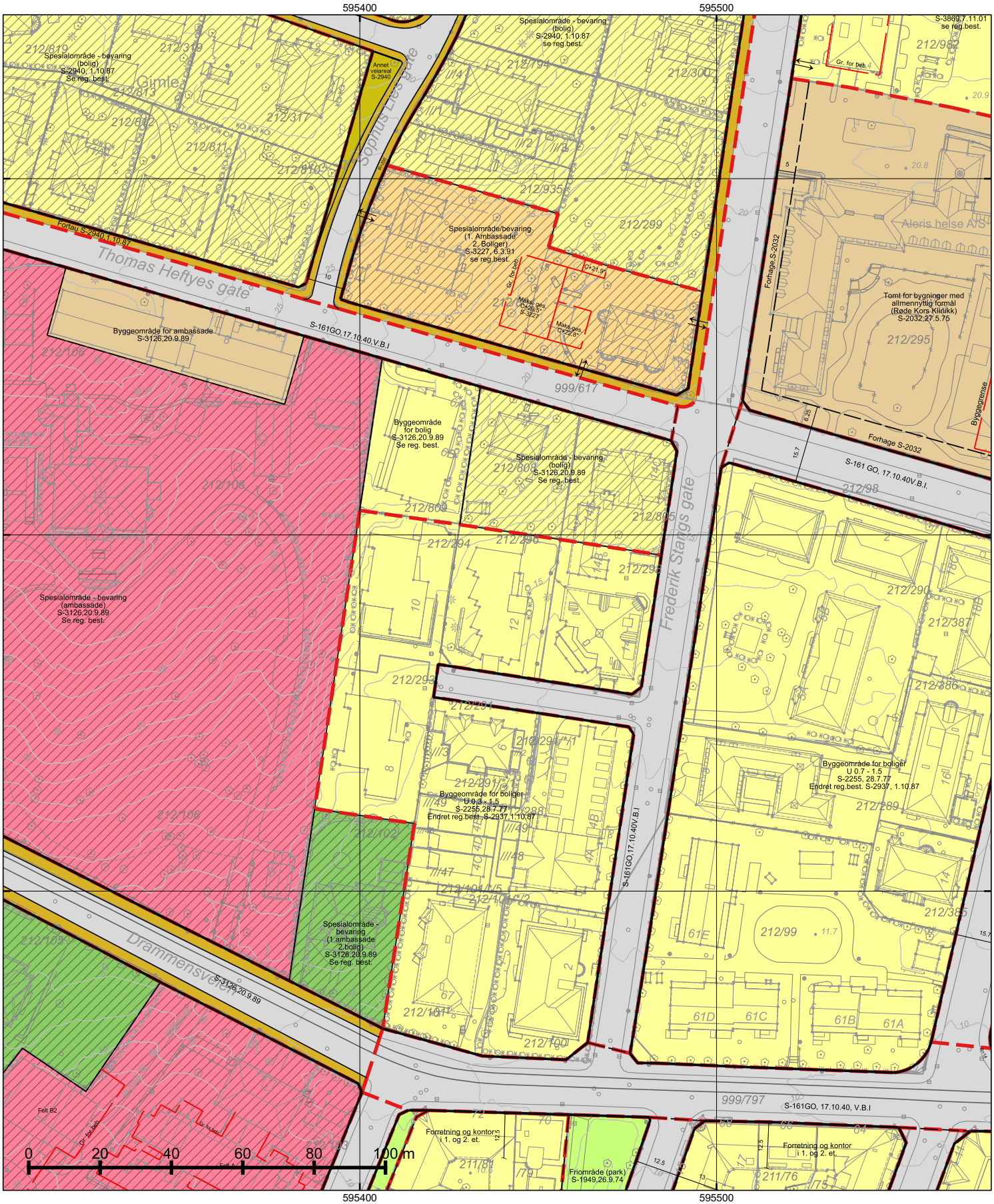
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


595450
6643100
6643100
212/296
12
595450
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

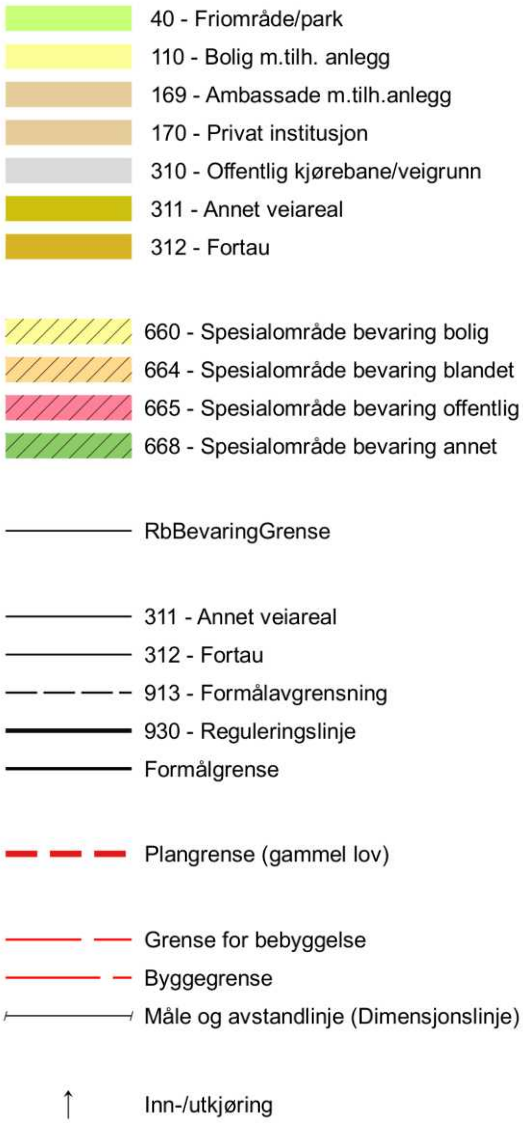
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158176/ 86533242
Adresse: Frederik Stangs gate 12
Gnr/Bnr: 212/296
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158176/86533242
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

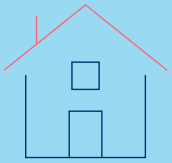
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Frederik Stangs gate 12

Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	17 min 1.3 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	17 min 1.4 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	6 min 2.4 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Skillebekk Linje 13	5 min 0.4 km	
Frogner kirke Linje 30, 31	7 min 0.5 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.9 km	
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.6 km	

BARNEHAGER

Portnerboligen naturbarnehage (2-5... 34 barn	7 min 0.5 km	
Frogner International Pre-School (... 48 barn	7 min 0.6 km	
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 121 barn	7 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Joker Skillebekk	4 min	
Coop Extra Gimle	7 min	

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

VARER/TJENESTER

Aker Brygge	16 min
Vitusapotek Fredrik Stangs gate	3 min
Frogner Vinmonopol	10 min

SPORT

Reichweins plass balløkke	12 min
Trafotaket streetbasketanlegg	12 min
SATS Solli plass	11 min
Studio Jobbsprek	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

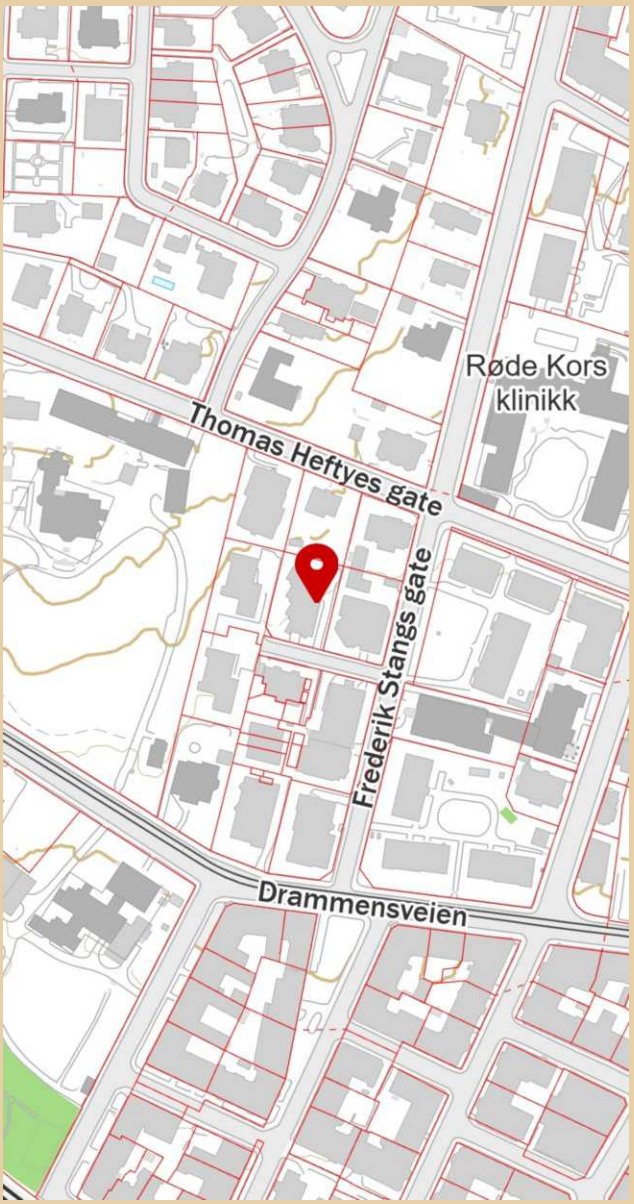
Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

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 12, 0272 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 296, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260106

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 913 69 901

E-post: daniel.wangen@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.
