

Æ

# Frederik Stangs gate 35

0264 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Torvan Shokri**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

46 74 71 96

[tos@eie.no](mailto:tos@eie.no)

EIE Frogner & Aker Brygge



finne ditt nye hjem

E



# Emilie Langeland Nielsen

MEDHJELPER

48 11 67 55

eln@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	80
Kort om oss .....	143

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Frederik Stangs gate 35, 0264 OSLO, Etasje: 6

## MATRIKSEL

i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Aksje

## AREALER

Totalt BRA 43 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 40 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

Leilighet over ett plan og består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller oppmålt til 3 kvm.

## AREAL

Primærom: 40 kvm, Bruksareal: 40 kvm, BRA-i: 40 kvm, BRA-e: 3 kvm, TBA: 3 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1940

## TOMT

Eiet tomt kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

## PRISANTYDNING

4 990 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Henrik Huso Takstdato: 06.09.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 990 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger:

kr 4 250,- (Noteringsgebyr forretningsfører)

kr 9 475,- (Transportgebyr)

kr 10 000,- (Innflytningsgebyr)

-----  
kr 23 725,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 5 013 725,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 5 021 975,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 313,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av aksjelaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, vaktmester, kommunale avgifter, felles forsikring av bygning, internett/kabel-TV, forretningsførsel, betjening andel fellesgjeld (renter og avdrag), m.m.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i aksjelaget.

## EIER

Nina Korfu Pedersen.

## Beskrivelse

### PARKERING

Det er mulighet for å leie parkeringsplass i bakgården. Selskapet har elleve biloppstillingsplasser på gårdsplassen som leies ut etter ansiennitet, fortrinnsvis til aksjonærer som selv bor i gården.

Videre er det beboerparkering i området.

### Priser 2024:

- Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner for ett år

- Motorsykkel og moped: 2975 kroner for ett år

- El-bil: 2000 kroner for ett år

- El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

For mer info se;

[www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk\\_og\\_samferdsel/parkering/beboerparkering/](http://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/)

# Beliggenhet

## BELIGGENHET

I Frederik Stangs gate 35 bor du i grønne og fredelige omgivelser på Frogner, et av Oslos mest ettertraktede boligområder, hvor alt du trenger er rett rundt hjørnet. Leiligheten ligger i et urbant, sentralt og populært område preget av vakre bygårder fra 1800-tallet og flotte ambassader.

Med gangavstand fra leiligheten finner du et bredt spekter av servicetilbud som kino, apotek, dagligvarebutikker og offentlig transport. Området byr også på koselige kafeer som Kaffebrenneriet, restauranter, interiørbutikker, legevakt, kirke, postkontor og vinmonopol. Gamle Gimle kino, en liten og tradisjonsrik kino, ligger rett ved siden av i Bygdøy allé 39. Du har også kort vei til populære handlegater som Bogstadveien og Karl Johans gate. Nærområdet tilbyr flotte tur- og rekreasjonsområder som Slottsparken, Frognerparken og Vigelandsparken. For den aktive ligger Frognerbadet og Frogner stadion like ved, og det finnes flere treningssentre i nærheten, blant annet flere SATS-sentre.

Vestkanttorget, som er kjent for sitt livlige marked hver lørdag, ligger også like i nærheten. Det er kort vei til Aker Brygge, hvor du finner et rikt utvalg av butikker, restauranter og underholdningstilbud. Tjuvholmen frister med spennende gallerier som Astrup Fearnley-museet og Pushwagner Gallery, i tillegg til Tjuvholmen Sjøbad med en fin strand, gressplen og gode bademuligheter.

## BEBYGGELSE

Nærområdet består i hovedsak av boligbebyggelse.

## TOMT

Eiet tomt, kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune. Felles tomt er opparbeidet med asfaltert vei, plenarealer og diverse beplantning.

## ADKOMST

Leiligheten ligger i byggets sjette etasje med adkomst via felels trappegang med callinganlegg og heis.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## Innhold

### BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Henrik Huso:

Bygård over seks etasjer, samt kjeller.

Grunn og fundamenter:

Bygningene er oppført emd støpt gulv mot grunn. Bygningene er oppført emd støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur/betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Yttevegger forblendet med murpuss.

Takkonstruksjoner:

Flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:

Skillende dekker av betongkonstruksjoner.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Bad:

- Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det er riss/sprekker i enkelte veggfliser ved dusjsone. Skade bør utbedres. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres. Servantskap har fuktskader og servant har sprekk i porselenen. Servantskap må skiftes ut.

Kjøkken:

- Ventilasjon: Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.  
- Vannrør: Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.  
- Innredning: Det er observert svelling på undersiden av fronter på overskap og i benk. Innredning bør skiftes ut.

Øvrige rom:

- Overflater gulv: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt. Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan vurderes.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

#### Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

#### Dører og vinduer:

- Dører: Omramming rundt balkongdør er stedvis råteskadet. Råteskader må utbedres.

Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

#### Balkonge:

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Tiltak anbefales.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgangen.

## Standard

### STANDARD

Velkommen til Frederik Stangs gate 35 - en lys og tiltalende leilighet med åpen stue- og kjøkkenløsning, hyggelig balkong og meget ettertraktet beliggenhet. Denne leiligheten er perfekt for deg som ønsker en sentral beliggenhet i et attraktivt nabolag.

#### Entré | Velkommen hjem!

Du blir ønsket velkommen i en romslig entré hvor det er god plass til oppheng av yttertøy og sko. Entréen har et innebygd skap for ekstra oppbevaring.

#### Bad |

Leilighetens baderom er fra byggeår, med flislagte gulv og vegger. Badet har vegghengt servantskap med dører og overliggende servant. Videre har badet gulvstående toalett og innmurt badekar med veggmontert dusj- og badekararmatur. Badet har opplegg for vaskemaskin.

#### Kjøkken | Åpen romløsning med stue

Leiligheten har et arbeidsvennlig kjøkken i sosial planløsning med stuen. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med glatte fronter og

benkeplate av laminat. Det er speil mellom kjøkkenbenk og overskap, med benkebelysning og stikkontakter under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer med ny stekeovn fra 2024.

#### Stue | Adkomst til balkong

Stuen har en god utforming som gir mye rom for innredning med både TV- og spiseplass. Dette er et sosialt oppholdsrom, perfekt for både avslapning i sofakroken med herlig utsikt mot fine Frognerhus. Stuen kan enkelt innredes med ønsket møblement, uten at du må gi slipp på noe for å skape et fullverdig hjem.

Fra stuen har man utgang til en romslig balkong på 3 kvm med nydelig utsikt. Her kan man sitte og nyte solen store deler av dagen. Denne balkongen er en perfekt forlengelse av stuen på fine sommerdager og -kvelder.

#### Soverom |

Leiligheten har et lyst soverom. Rommet har en avslappet atmosfære og får godt med naturlig lysinnslipp fra vinduene. Her kan du enkelt innrede med en dobbeltseng samt tilhørende nattbord.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 18.10.47 vedrørende våningshus.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helse råd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer i hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det foreligger ferdigattest datert 22.07.1993 vedrørende rehabilitering, oppussing av bolig.

Det foreligger ferdigattest datert 05.08.2008 vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Det foreligger ferdigattest datert 08.11.2012 vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Det foreligger ferdigattest datert 24.10.2017 vedrørende riving av bærevegg.

Det foreligger ferdigattest datert 26.08.2022 vedrørende riving av bærevegg.

Det foreligger ferdigattest datert 10.05.2023 vedrørende skifte av sluk på bad.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette

dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helse råd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer i hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Leiligheten er oppvarming med elektrisitet.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 313,- pr.mnd. Varmtvann, vaktmester, kommunale avgifter, felles forsikring av bygning, internett/kabel-TV, forretningsførsel, betjening andel fellesgjeld (renter og avdrag), m.m.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av aksjelaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk og forsikringer.

## SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Selskapet har lån i DNB:

Type lån: Annuitetslån.  
Restsaldo: kr. 8 533 665,- pr. 31.juli 2024.  
Gjenstående løpetid: ca. 16 år.  
Forventet innfrielse: Februar 2040, ihht gjeldende nedbetalingsplan.  
Gjeldende nominell rente: 6,35%.

Selskapet behandles ligningsmessig som et vanlig aksjeselskap, ikke som et boligaksjeselskap. Selskapets formue og gjeld fordeles derfor ikke på aksjonærene. Per 01.01.2023 er ligningsverdi per aksje kr 305.788,56 (skatteoppgjøret 2022). Aksjelagets gjeld betales ned via felleskostnadene til hver enkelt leilighet. Slik faller ikke andel fellesgjeld på aksjeleiligheten, men på selve selskapet.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.2023 hadde borettslaget følgende tall:  
- Overskudd kr. 668.642,-

Overskuddet ble overført til egenkapital.

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Fremtid forsikring Polisennummer: 14415774

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 261 897,- Som sekundærbolig Kr. 5 047 586,-

### AKSJELAG

Aksjelag: Frederik Stangs Gate 35 AS,

#### Generelt om aksjelaget:

- Selskapet har lån i DNB.
- Aksjelagets bygning er forsikret gjennom Fremtid Forsikring AS.
- Regnskapsførsel og forretningsførsel er utført av BVF Regnskap AS og Byggeforvaltning AS.
- Selskapet har sikkerhet i aksjene for aksjonærenes forpliktelser overfor selskapet.

Selskapet behandles ligningsmessig som et vanlig aksjeselskap, ikke som et boligaksjeselskap. Selskapets formue og gjeld fordeles derfor ikke på aksjonærene. Per 01.01.2023 er ligningsverdi per aksje kr 305.788,56 (skatteoppgjøret 2022). Aksjelagets gjeld betales ned via felleskostnadene til hver enkelt leilighet. Slik faller ikke andel fellesgjeld på aksjeleiligheten, men på selve selskapet.

Ved vedlikehold og ombygging av leiligheter skal alt arbeid utføres av kvalifiserte og autoriserte fagfolk, og alt arbeid skal

utføres i henhold til Norsk Standard. Styret og andre beboere skal forhåndsvarsles senest 7 dager før omfattende oppussingsarbeider tar til. Estimert varighet for oppussingsarbeider skal oppgis.

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

Vaktmestertjeneste er utført av Sindre Brandal AS, og renhold er utført av Rene Rom AS og Rene Trapper AS.

Aksjelaget har felles takterrasse for alle beboerne. Det er også fellesvaskeri i bygget for beboerne i aksjelaget.

Aksjelaget har felles takterrasse for alle beboerne. Det er også fellesvaskeri i bygget for beboerne i aksjelaget.

#### **Utført vedlikehold og arbeid i aksjelaget:**

2022:

- Oppgradering av fellesområdene i kjelleren.

2021:

- Skrifte av den elektriske hovedtavlen.

2018:

- Nytt berederanlegg (varmtvann) ble installert.

- Gammelt fyringsanlegg ble sanert.

2017:

- Oppgradering av bakgården, utvidelse av parkeringsplasser, asfaltering, ny sykkelbod og nye søppelskap.

- Nytt porttelefonanlegg installert.

2015:

- Branndører.

- Ny port til gårdsplassen.

- Kameraovervåkning.

2014

- Ferdigstilling av nytt låssystem.

- Fjerning av oljetank.

- Ny belysning i oppgangene.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i aksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Byggeforvaltning AS.

#### **STYREGODKJENNING**

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

#### **FORKJØPSRETT**

Det er ikke forkjøpsrett.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

#### **VVS-anlegg**

- Vannrør av kobber rør-i-rør og metall.
- Vanninntaksrør i kobber plassert på bad.
- Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
- Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
- Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
- Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte

#### **Elektrisk anlegg:**

- Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

#### **Brann:**

- Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

#### **Ustyr:**

- Internett og bredbånd er levert av Telia og er inkludert i felleskostnader.

#### **DYREHOLD**

Husdyr er tillatt etter godkjenning fra styret. Når husdyr skal luftes må det følges helt ut av gården. Husdyr som forstyrrer naboene kan etter advarsel bli pålagt å fjernes. Beboere som holder husdyr er ansvarlig for den skade husdyret forårsaker - både overfor gården og overfor andre beboere. I følge husordensregler pkt. 14.

#### **DIVERSE**

Dagens plantegning avviker fra den opprinnelige byggetegningen, da det er åpnet mellom stuen og kjøkkenet, som tidligere var adskilt.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

#### **ANNET**

Vi i EIE Eiendomsmegling Frogner & Aker Brygge etterstreber å ha de beste boligannonseene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Interiørarkitekt Cathrine Bækken ved Eave Studio og fotograf Daniel Bergsagel jobber eksklusivt for vårt kontor. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise



dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

### UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Oslo kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### REGULERING

Tomten tilhørende Frederik Stangs gate 35 AS aksjelag er regulert til byggeområde for med tilhørende reguleringsplan SS-2255.

Pågående byggesaker:

- Saksnummer: 202452864, Frederik Stangs gate 35 - Demontering av bærevegg - H0207
- Saksnummer: 202456183, Frederik Stangs gate 37 - Endring av bærevegg.
- Saksnummer: 202309522, Frederik Stangs gate 40 - Rehabilitering av bad - Branntetting.
- Saksnummer: 202308381, Bygdøy allé 45 - Etablering av søppelrom i lagerrom og fasadeendringer.
- Saksnummer: 202454090, Bygdøy alle 47 B - Bruksendring av rom på loft til bolig og fasadeendring.

- Saksnummer: 201900462, Bygdøy allé 28 B - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og innredning av to soverom på loft for underliggende leilighet.

- Saksnummer: 202313707, Bygdøy allé 28B - Oppføring av heis og fasadeendring.

Pågående plansaker:

- Saksnummer: 202114191, Hensikten med planarbeidet er å lage en detaljregulering som ivaretar kulturmiljøverdiene i enkelteiendommer og i området som helhet.

Kommuneplanen peker på nasjonale kulturminneverdier i området, men dagens regulering gir i praksis ikke tilstrekkelige styringsmuligheter for å ivareta dette.

Det ble i 2021 nedlagt midlertidig forbud mot tiltak (bygge- og deleforbud) i området (saksinnsyn 202108843) med sikte på å utarbeide ny reguleringsplan. Når planforslaget er klart, vil det bli lagt ut til offentlig ettersyn før det bearbeides videre og oversendes byrådet for politisk behandling.

Eiendommen er oppført på byantikvarens "Gule liste". Ettersom eiendommen er registrert i Gul liste skal Byantikvaren gi en rådgivende uttalelse i eventuelle byggesaker som berører eiendommen. For ytterligere informasjon: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kulturminner-og-bevaring/gul-liste>

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 4 250,- (Noteringsgebyr forretningsfører)

kr 9 475,- (Transportgebyr)

kr 10 000,- (Innflytningsgebyr)

-----  
kr 23 725,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 5 013 725,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 5 021 975,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

## BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon av salgssummen inkl. fellesgjeld: 1 %

Tilrettelegging kr. 14.900,-

Grunnpakke kr. 15.000,-

Markedspakke kr. 24.990,-

Oppgjørshonorar kr. 7.990,-

Visningshonorar kr. 3.500,- pr.

Overtakelseshonorar kr. 3.500,-

Salgsgaranti: kr. 6.000,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp er det avtalt intet salg - ingen regning.

## OPPDRAGSNUMMER

99-24-0339

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgssoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse,

for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgssoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgssoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter

overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i

denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## Megler

### AVDELING

Mekleriet Frogner AS  
EIE Frogner & Aker Brygge  
Org. nr: 924606134  
Kristinelundveien 2  
0268 Oslo  
Tlf: 22 12 06 62

### ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF Carl Fredrik Sønsteby

### SAKSBEHANDLERE

Torvan Shokri  
EIE Frogner & Aker Brygge  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mob: 46 74 71 96 / E-post: [tos@eie.no](mailto:tos@eie.no)

Emilie Langeland Nielsen  
Medhjelper  
Mob: 48 11 67 55  
[/ E-post: [eln@eie.no](mailto:eln@eie.no)

# DITT NYE HJEM?









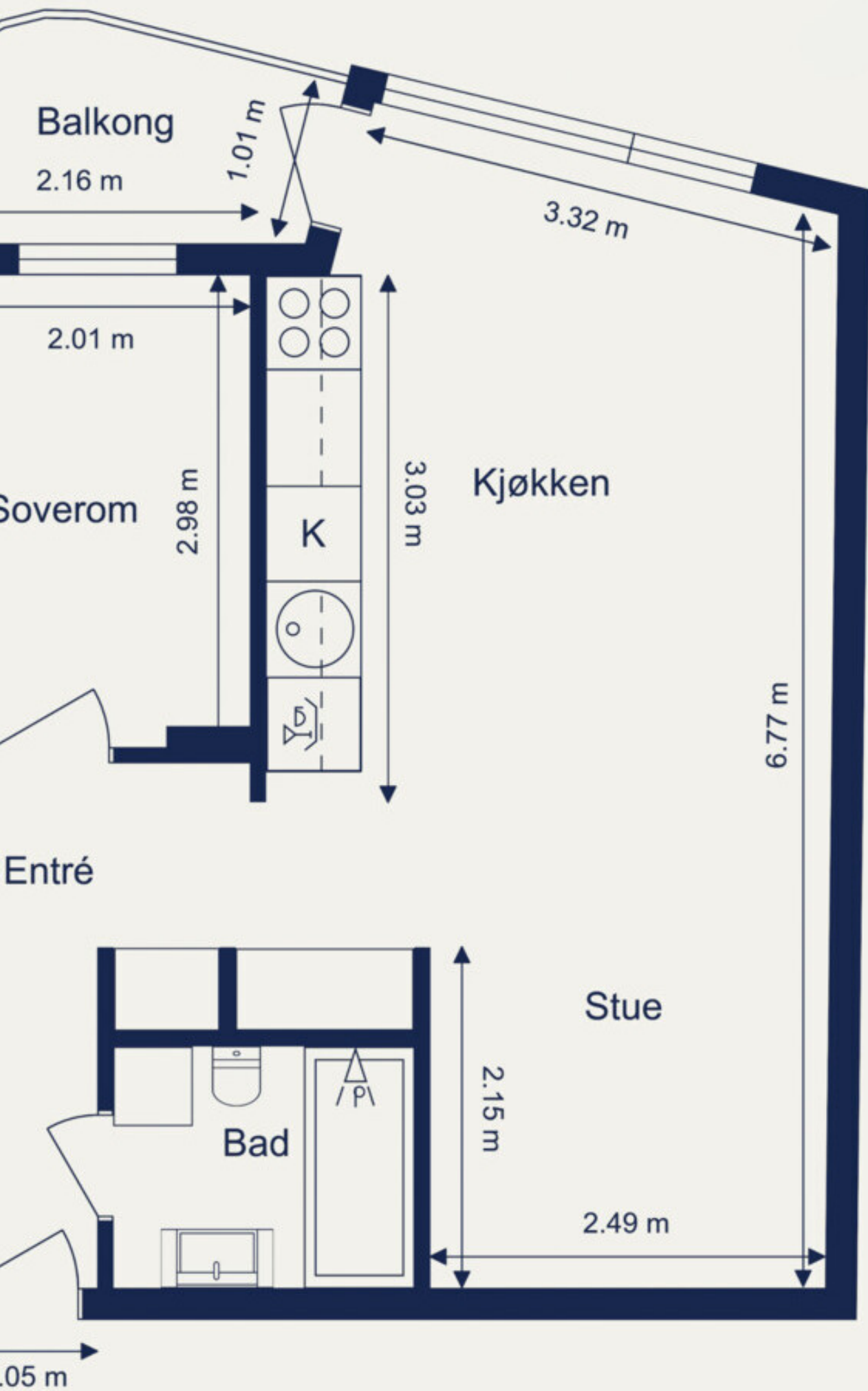


# Frederik Stangs gate 35

0264 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,  
og avvik kan forekomme.  
Målene er å anse som estimater



















# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)





















# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)





















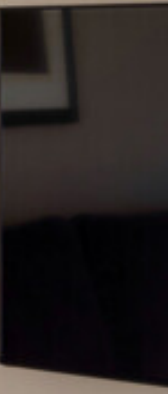




# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

















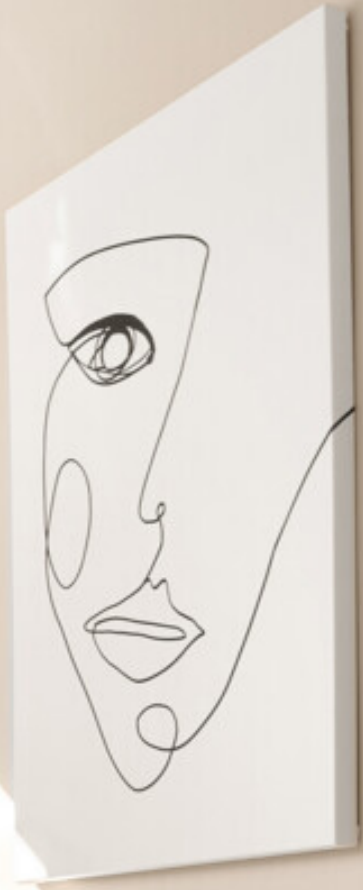














ESSENCE OF THE WOOD  
MAGESTIC FIG TREE  
ESSENCE OF THE WOOD









王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling















































35





GIMLE

P  
20-25  
09-20  
20-25  
09-20

30







GIMLE

Gimle

Gimle

Gimle

Gimle





# Kaffebrenneriet

SEBY  
FRESHINGVEEN  
MÅNGLERUD  
NORD  
SANGSTUVEEN

Kaffe

ffe

Spørsmål  
Kaffe

Kaffe





Frognerveien

BRET'S  
Food & Drink  
PASTRY  
CAFFEIN  
SINCE  
1980





Frederik Stangs gate

W. B. SAMSON

BAKERI & KONDITORI





W. B. SAMSON

BAKERI & KONDITORI

SON









MEN

MESTER

MESTER  
GRØNN

Mets Auegt.

















ANNE PÅ LANDET



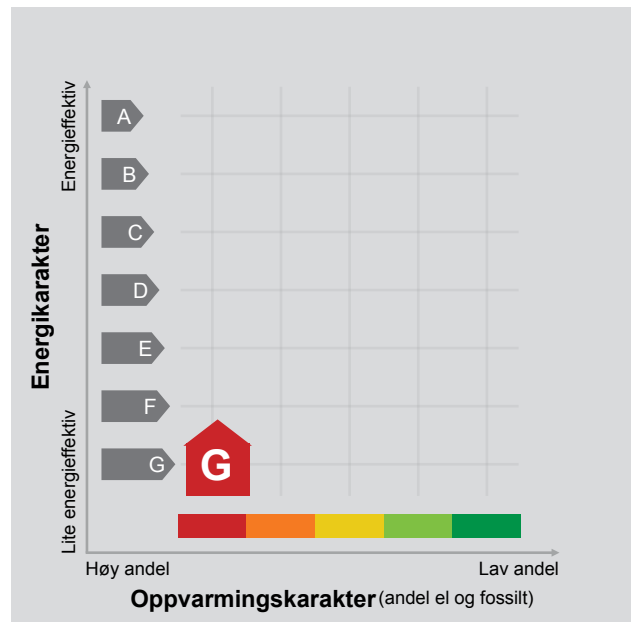
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

Adresse	Frederik Stangs gate 35
Postnummer	0264
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	308
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80498918
Bruksenhetsnummer	H0613
Merkenummer	Energiattest-2024-20813
Dato	06.09.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Etterisolering av yttervegg
- Vask med fulle maskiner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1940
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	40
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	6
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

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

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

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak 22: 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.



## **Frederik Stangs gate 35 AS**

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

#### **1.**

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

#### **2.**

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

#### **3.**

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

#### **4.**

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

#### **5.**

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

#### **6.**

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

#### **7.**

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

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

**8.**

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

**9.**

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

**10.**

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

**11.**

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

**12.**

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

**13.**

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

**14.**

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



**15.**

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

**Ordensregler vedrørende bruk av takterrassen****16.**

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

**17.**

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

**18.**

Bruk av grill eller åpen ild er ikke tillatt.

**19.**

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

# Frederik Stangs gate 35 AS

## Protokoll ordinær generalforsamling

Tid: Tirsdag 30. april 2024 kl. 18.00

Sted: Hotel Scandic Solli, Parkveien 68 i Oslo

### 1. Registrering av aksjonærene

Følgende aksjonærer var representert:

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

Ellers deltok Atle Hjertner fra Byggforvaltning AS og Sindre Brandal.

De tilstedeværende representerte 16,10% av aksjene.

### 2. Konstituering

Møtet ble erklært for lovlig innkalt.

Einar F Hansen ble valgt til møteleder og Atle Hjertner ble valgt til referent. Protokollen signeres av møteleder Einar F Hansen og Berit Sørli.

### 3. Styrets beretning 2023

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

### 4. Årsregnskap 2023

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

### 5. Revisors beretning

Revisors beretning ble tatt til etterretning

### 6. Budsjett 2024

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

### 7. Styrehonorar

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

### 8. Valg av revisor. samt godtgjørelse

BDO AS ble gjenvalgt som selskapets revisor og honoreres etter regning.



9. **Valg av styre**

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem for to år.

Det forelå følgende forslag:

Einar F. Hansen gjenvelges for to år som styreleder, Mads-Emil Wikheim Fellkjær foreslås som nytt styremedlem for to år og Sindre Brandal gjenvelges for to år som varamedlem.

Følgende styre ble valgt:

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

Oslo, 30. april 2024

---

Einar F. Hansen (s)

---

Berit Sørli (s)

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

This documents contains 2 pages before this page  
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Frederik Stangs gate 35  
0264 OSLO  
Gnr./Bnr.: 212/308  
Oslo kommune

## Areal

Aksjeleilighet  
Bruksareal: 43 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 43 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 06.09.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Henrik Huso

Mobil: 99225624

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	06.09.2024
Referansenummer	15061561
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0339
Hjemmelshaver/selger	Nina Korfu Pedersen
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Nina Korfu Pedersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	11.09.2024 23:12

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Frederik Stangs gate 35
Postnummer/sted	0264 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	212/308
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Aksjeleilighet	1940		

## Byggemåte

Aksjeleilighet tilhørende Frederik Stangs gate 35 AS, beliggende på Frogner i Oslo kommune. Aksjelaget består av 87 boliger og har felles tomteareal. Felles tomt er opparbeidet med asfaltert vei, plenarealer og diverse beplantning.

Bygård over seks etasjer, samt kjeller. Bygningene er oppført emd støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur/betongkonstruksjoner. Yttevegger forblendet med murpuss. Skillende dekker av betongkonstruksjoner. Flat takkonstruksjon tekket emd takpapp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med sikkerhetslås og kikkehull. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass fra 2006. Vinduer med karm av tre, og to-lags glass fra 2006 og 1988. Oppvarming med elektrisitet. Natulig ventilasjon.

Leiligheten ligger i byggets sjettede etasje med adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.



## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Innredning	8	
		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Dører	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.



# Arealberegninger

Aksjeleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
6.etasje	40			40	3
	Entré, stue, kjøkken, bad og soverom				Balkong
Kjeller		3		3	
		Bod			
SUM	40	3		43	3
<b>Total bruksareal: 43 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Balkong er oppmålt til 3 m<sup>2</sup> (TBA).  
Bod i kjeller er oppmålt til 3 m<sup>2</sup> (BRAe).

Leiligheten inneholder 40 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall, vurdert til å være fra byggeår. Gulvflate belagt med fliser. Veggflater med fliser og malte flater. Himlingsflate med malt flate. Vegghengt servantskap med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og overlys på vegg over servant. Innmurt badekar med veggmontert dusj- og badekararmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av metall. Avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekksvifte plassert på vegg.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det er riss/sprekker i enkelte veggfliser ved dusjsone. Skade bør utbedres. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres. Servantskap har fuktskader og servant har sprekk i porselenen. Servantskap må skiftes ut.

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue med slette fronter fra ukjent eksakt årstall. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Speil mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i benk. Nedfelt platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Ventilasjon

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Vannrør

Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.


Innredning


Det er observert svelling på undersiden av fronter på overskap og i benk. Innredning bør skiftes ut.



## Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser i entré, teppe på soverom og laminat i stue. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører. Plassbygde garderobeskap i entré og stue. Naturlig ventilasjon via ventiler. Oppvarming med elektrisitet.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2**      Overflater gulv

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.  
Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan vurderes.

## Etasjeskiller - 6.etasje

Etasjeskille av betong.  
Følgende rom er målt: Stue og entré.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetmåling


 Skjevhetmåling

Største målte avvik er målt i entré. Avviket er målt til 7 mm.  
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber rør-i-rør og metall.  
Vanninntaksrør i kobber plassert på bad.  
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.  
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.  
Stakeluke er plassert på bad.  
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.  
Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Hovedstoppekran - Stakeluke - Ventilasjon

 **TG 2**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
I stue er takhøyden målt til 2,62 meter og på bad er takhøyden målt til 2,63 meter.

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles gang.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



## Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med sikkerhetslås og kikkehull.  
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra 2006.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra 2006 og 1988.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer



Vinduer

Vindu på soverom er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra dette vinduet sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.



TG 2

Dører

Omramming rundt balkongdør er stedvis råteskadet. Råteskader må utbedres. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 3 m<sup>2</sup>. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av betong. Rekkverkhøyde er målt til 86 cm. Gulvoverflater av synlig betong.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkhøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Tiltak anbefales.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 29.08.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfagkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

6			
7			
8	<del>Hovedsikringer</del>	<del>25</del>	<del>2x2,5"</del>
9	<del>Lys, varme, stue, elektr. bad</del>	<del>16</del>	<del>2x2,5"</del>
10	<del>Telesisk + vann i kjøkken</del>	<del>16</del>	<del>2x2,5"</del>
11	Hoved bryter		
12	Korn, fyr	20	2x4
13	Kjøkken	16	2x2,5
14	Lys + Varme stue, bad, sov	16	2x2,5
15	Hovedsikr	32A	
16			
17			
18			
19			
20			

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



# Frederik Stangs gate 35 AS

## Vedtekter

(med endringer senest av 5. mars 2008)

(med endringer senest av 10. mai 2017)

(med endringer senest av 4. april 2019)

### § 1

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

### § 2

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

### § 3

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

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

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

Erverv av aksjer krever selskapets godkjenning.

### § 4

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

### § 5

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

### § 6

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

**§ 7**

I generalforsamlingen har hver aksjeportefølje én stemme.

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

**§ 8**

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

**§ 9**

Aksjonærene plikter selv å vedlikeholde sine leiligheter/-lokaler.

Ved vedlikehold og ombygging av leiligheter skal alt arbeid utføres av kvalifiserte og autoriserte fagfolk, og alt arbeid skal utføres i henhold til Norsk Standard.

Styret og andre beboere skal forhåndsvarsles senest 7 dager før omfattende oppussingsarbeider tar til. Estimert varighet for oppussingsarbeider skal oppgis.

Bygningsmateriell og bygningsavfall skal ikke oppbevares på gårdens fellesområder, hverken utendørs eller innendørs.

Ved hvert eierskifte innkreves et innflyttingsgebyr på kr 10.000, -, håndteres av forretningsfører.

Selskapet har sikkerhet i aksjene for aksjonærenes forpliktelser overfor selskapet.

**§ 10**

Fremleie av leilighet eller lokale krever forhånds samtykke fra styret.

**§ 11**

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

Til aksjonærene i  
Frederik Stangs gate 35 AS

Deres ref.:

Vår ref.: 538.01

Dato: 15. april 2024

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

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

**Tid:** Tirsdag 30. april 2024, kl 18.00  
**Sted:** Hotel Scandic Solli, Parkveien 68 i Oslo

**Saksliste:**

1. Registrering av stemmeberettigede
2. Konstituering av møtet
  - valg av møteleder og referent
  - valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
3. Styrets beretning 2023
4. Regnskap 2023
5. Revisors beretning
6. Driftsbudsjett 2024, til orientering
7. Styrehonorar  
**Forslag til vedtak – kr 90.000, - til intern fordeling i styret, samme nivå som tidligere år**
8. Valg av revisor, samt godtgjørelse  
**Forslag til vedtak – BDO AS gjenvelges som selskapets revisor og honoreres etter regning.**
9. Valg av styre  
Det skal velges styreleder, ett styremedlem og varamedlem for to år  
**Forslag til vedtak – Einar F. Hansen gjenvelges som styreleder for to år, Mads-Emil Wikheim Fellkjær velges som styremedlem for to år og Sindre Brandal velges som varamedlem for to år.**

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner  
EIENDOMSFORVALTER  
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg      Årsoppgjør 2023  
                  Budsjett 2024  
                  Fullmaktsskjema



# FREDERIK STANGS GATE 35 AS

**Årsoppgjør 2023**

**Styrets beretning**

**Regnskap**

**Revisjonsberetning**

Oslo, april 2024

# FREDERIK STANGS GATE 35 AS

Org.nr. 931 017 330

## Årsberetning for 2023

### 1. Organisasjon

Selskapets virksomhet er lokalisert i Oslo hvor det driver eiendommen Frederik Stangs gate 35, gnr 212 bnr 308 på eiet tomt. Det er en kombinert eiendom med 87 leiligheter og 2 næringslokaler.

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

### 2. Regnskapsførsel

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

### 3. Vaktmester- og renholdstjeneste

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

### 4. Økonomi

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 668.642, -. Styret foreslår at overskuddet føres mot egenkapital.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift, da styret mener at forutsetning er til stede selv om aksjekapitalen formelt er tapt. Det er store merverdier i selskapets faste eiendom i forhold til bokført verdi (eiendommen ble i 2007 taksert til kr 162 millioner).

### 5. Vedlikehold

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

Utført tidligere år.

2014:

- Ferdigstillelse av nytt låssystem
- Fjerning av oljetank
- Ny belysning i oppgangene

2015:

- Branndører
- Ny port til gårdsplassen
- Kameraovervåkning

2017:

- Oppgradering av bakgården, utvidelse av parkeringsplasser, asfaltering, ny sykkelbod og nye søppelskap
- Nytt porttelefonanlegg installert

2018:

- Nytt berederanlegg (varmtvann) ble installert
- Gammelt fyringsanlegg ble sanert

2020:

- Oppgradering av fellesområder og inngangsparti

2021:

- Skifte av den elektriske hovedtavlen

2022:

- Oppgradering av fellesområdene i kjelleren

## 6. Ytre miljø

Styret mener selskapets virksomhet ikke forurensrer det ytre miljø.

Selskapet legger vekt på at det, så vidt mulig, skal være kjønnsmessig balanse når det gjelder representanter i styret.

Oslo, 20. februar 2024

---

Einar F. Hansen (s)  
Styreleder

---

Jonathan Rønning-Moe (s)  
Styremedlem

---

Sindre Brandal (s)  
Styremedlem



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

This document contains 2 pages before this page  
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

**Sindre Brandal**

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

**Einar Fensholt Hansen**

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

**Jonathan Rønning-Moe**

759a7bd4-4546-42cf-acc4-9054978c6ced - 2024-02-28 12:37:04 UTC +02:00  
BankID - fda45b9f-32c9-46fd-8da3-bd0ac6c8fe8b - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
føresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

# Frederik Stangs gate 35 AS

## Resultatregnskap pr. 31.12.2023

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

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

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

Oslo, 20. februar 2024

Jonathan Rønning-Moe (s)

Sindre Brandal (s)

Einar F Hansen (s)



**Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer**

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

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

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

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

d) Fordringer

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

**Ansatte, godtgjørelser mv.**

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

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

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

**Note 2 - Nettleie/strøm**

Nettleie/strøm, jan-des 2023	384 465
Strømsøtte, jan-des 2023	(16 048)
<b>Sum</b>	<b>368 417</b>

## Frederik Stangs gate 35 AS

### Noter til regnskap pr. 31.12.23

#### Note 3 - Drift heis

Alarmavtale	6 526
Serviceavtale	11 935
Mottatte heisalarmer	9 456
Ferdigattest, utskifting av heis (2011)	7 220
Heisreparasjoner	34 288
<b>Sum</b>	<b>69 425</b>

#### Note 4 - Reparasjon/vedlikehold

Rep av brikkeleser	5 084
Diverse rørlegger, vannlekkasjer	54 891
Diverse elektrikerarbeider	2 593
Oppgradering av opptaker, videokamera	17 446
<b>Sum</b>	<b>80 014</b>

#### Note 5 - Rep og vedlikehold vaskeri

Reparasjoner av vaskemaskin og tørketrommel	31 359
<b>Sum</b>	<b>31 359</b>

#### Note 6 - Oppgradering eiendom

Smijernsrekkverk, forhage	45 000
<b>Sum</b>	<b>45 000</b>

#### Note 7 - Andre honorarer

Honorar arkitekt, bistand oppgradering inngangsparti	26 000
Honorar BFV, styremøter i 2023	2 475
<b>Sum</b>	<b>28 475</b>

#### Note 8 - Andre kostnader

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

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

**Note 9 - Pantegjeld**

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

**Pantstillelse**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 720 466
Sum	8 720 466

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



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

This documents contains 5 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Dette dokument inneholder 5 sider før denne side

**Sindre Brandal**

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

**Einar Fensholt Hansen**

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

**Jonathan Rønning-Moe**

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

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

nuoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/veige

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvede

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Frederik Stangs gate 35 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frederik Stangs gate 35 AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap for 2023</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 500WA-MLMY8-P7DV1-DY3DS-FHD72-P1664



# PENNEO

Signaturene i dette dokument er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"<sup>®</sup> - sikker digital signatur. De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

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

## Hans Petter Urkedal

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-07 10:07:41 UTC



Penneo Dokumentnr: 5DQW4-NLWY8-P7DV1-DY3DS-FHID7Z-P1664

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er listet og tids-stempet med et sertifikat for en høyere trykkekvalitet. All kryptografisk bevis er innspilert i denne PDF for fremtidig tilbakeføring hvis nødvendig.

#### Hvordan bekrefter at dette dokumenter er originalen?

Dokumentet er beskyttet av et SSL/TLS sertifikat. Når du åpner dokumentet

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

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser, som er lokalisert i alle dokumenter med Penneo, ved å bruke <https://penneo.com/validator>

# FREDERIK STANGS GATE 35 AS

## Driftsbudsjett 2024

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

# FREDERIK STANGS GATE 35 AS

**Fullmakt til ordinær generalforsamling i Frederik Stangs gate 35 AS,  
tirsdag 30. april 2024**

Fra: .....

Eier av aksje/seksjon/leilighet. ....

Jeg gir med dette fullmakt til:

- Styrets leder Einar F. Hansen
- Annen navngitt person: .....

til å stemme på mine vegne i de saker som er til behandling på  
generalforsamlingen iht. sakliste i møteinnkallingen

Kommentarer:

.....

.....

.....

.....

.....



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99240339
Adresse	Frederik Stangs gate 35		
Postnr.	0264	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Flyttet inn desember 2021 <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Innboforsikring Gjensidige	Polise/avtalenr	90994427
Selger 1 Fornavn	Nina	Etternavn	Korfu Pedersen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**

Nei  Ja Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Rens av ventilasjonskanaler utført våren 2023

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Emilie Langeland Nielsen  
FREDERIK STANGS GATE 35

Dato: 13.09.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86498445  
8054177

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 308

---

Vi viser til bestilling av 20240913 for FREDERIK STANGS GATE 35.

## **GNR. 212 BNR. 308**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.07.1939.

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

**1318 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

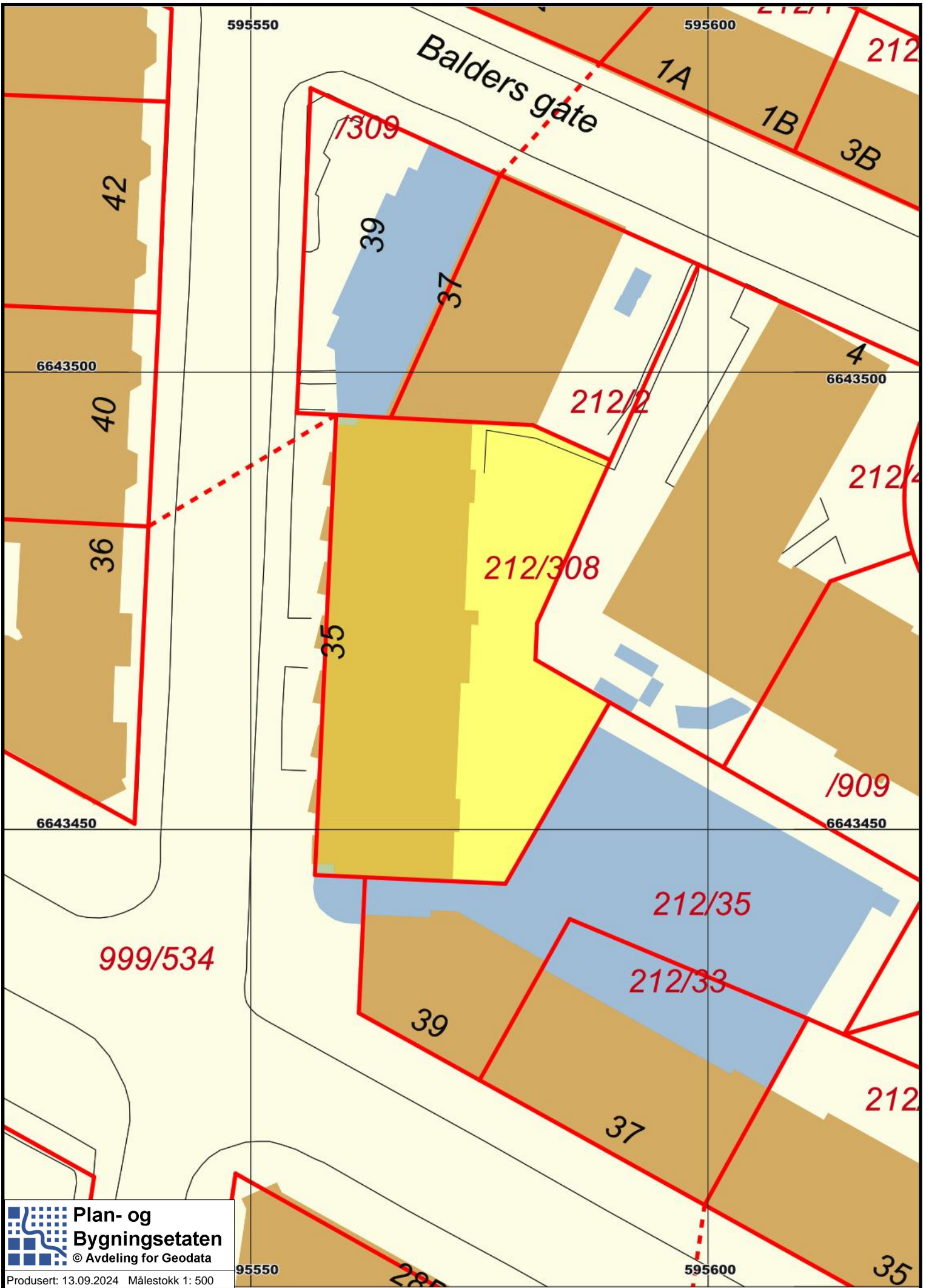


### **Plan- og bygningsetaten**

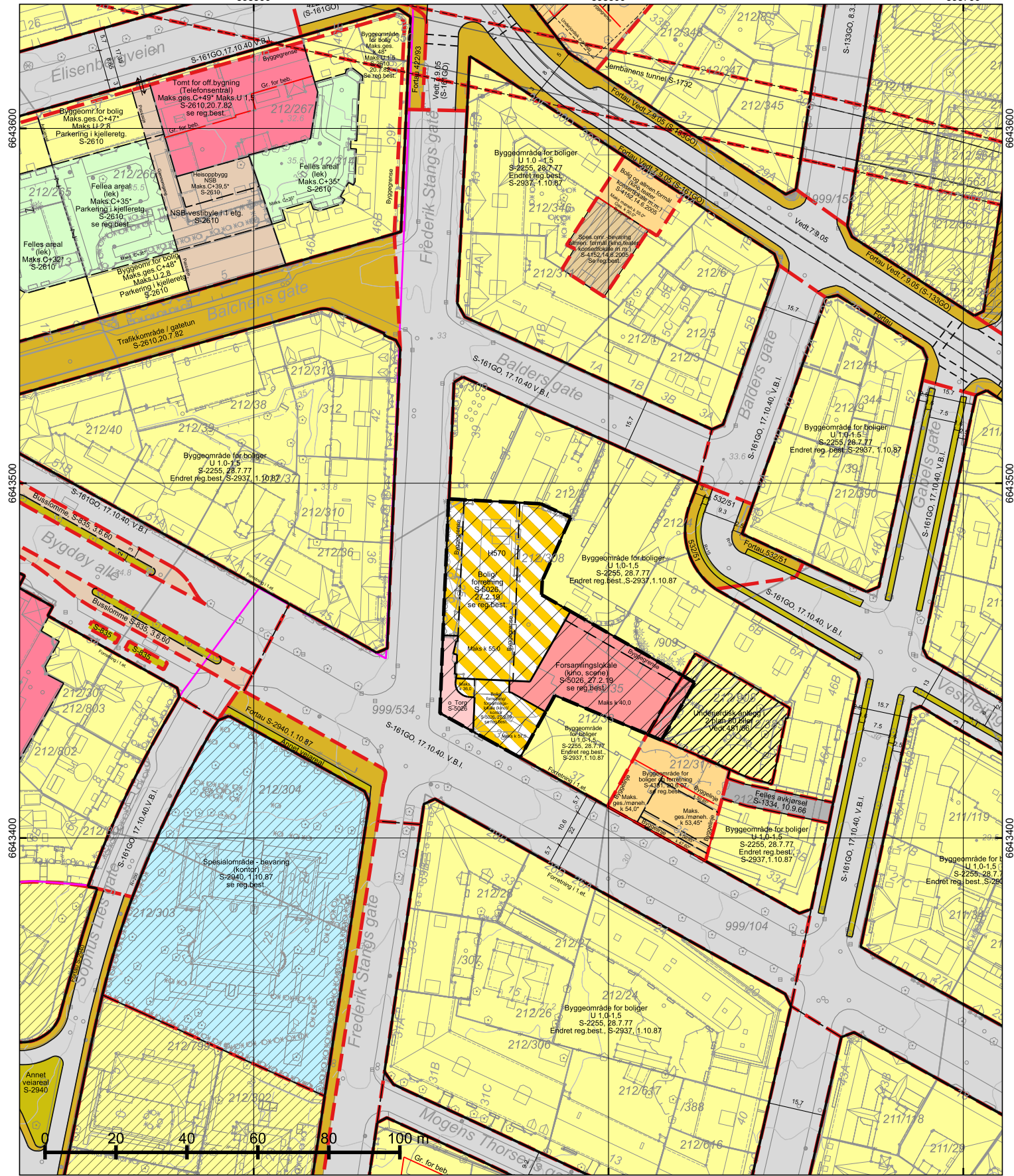
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)






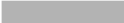

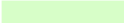


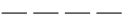

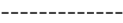

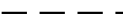







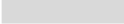





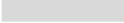



























\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

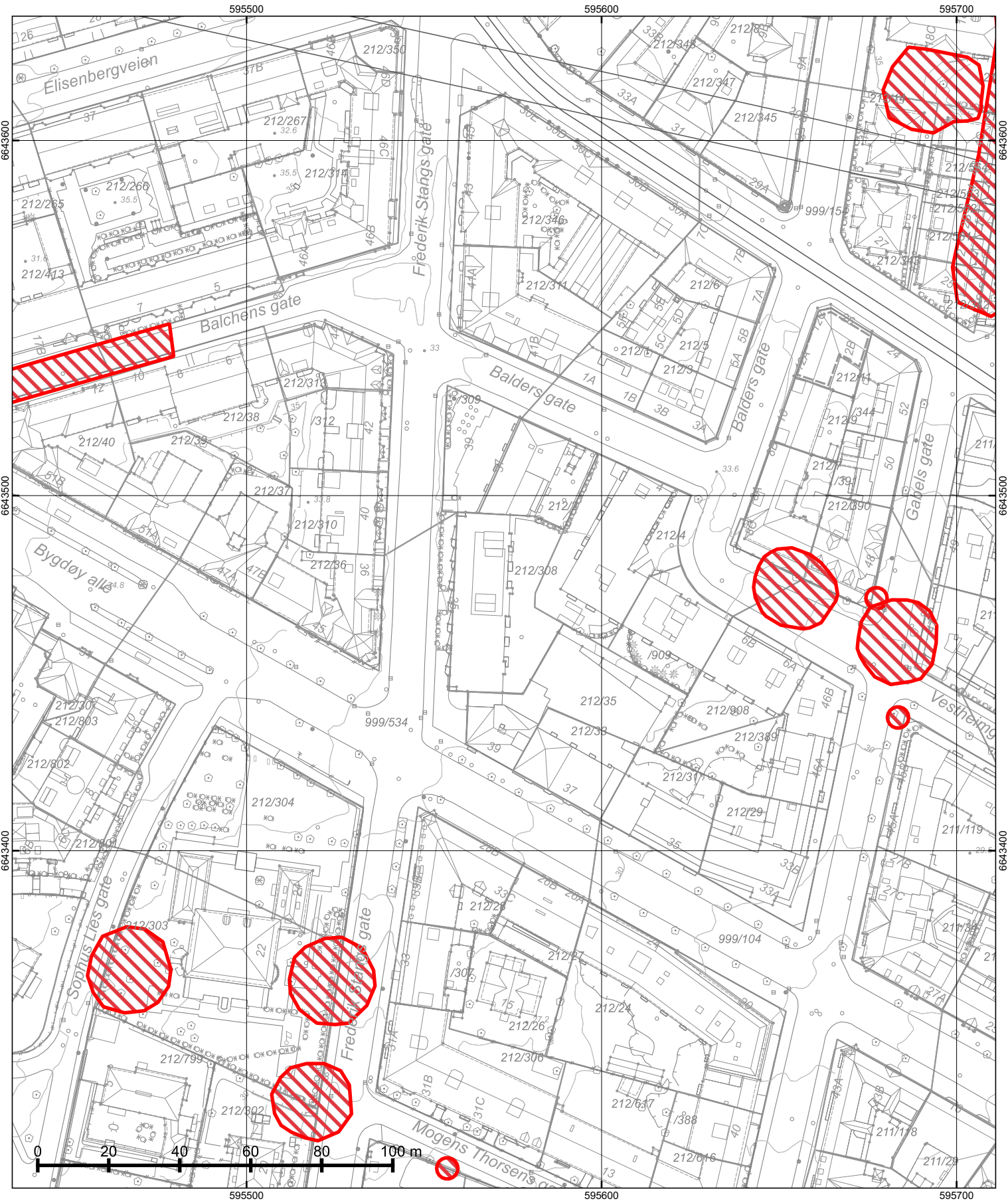
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 13.09.2024          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høyderreferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
	PlottID/Best.nr: 134517/ 86498445 Adresse: FREDERIK STANGS GATE 35 Gnr/Bnr: 212/308	Deres ref.: 45432/ WM264_3000093_3002550 Kommentar:	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	76 - Felles underjordisk anlegg		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Underjordisk anlegg
	144 - Forr./bolig		Byggegrense
	148 - Bolig/offentlig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	163 - Kirke m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	164 - Televerk m.tilh.anlegg		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	316 - Gatetun/gågate		
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1165 - Forsamlingslokale		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2013 - Torg		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**  
 Dato: 13.09.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



**Naturmangfold**

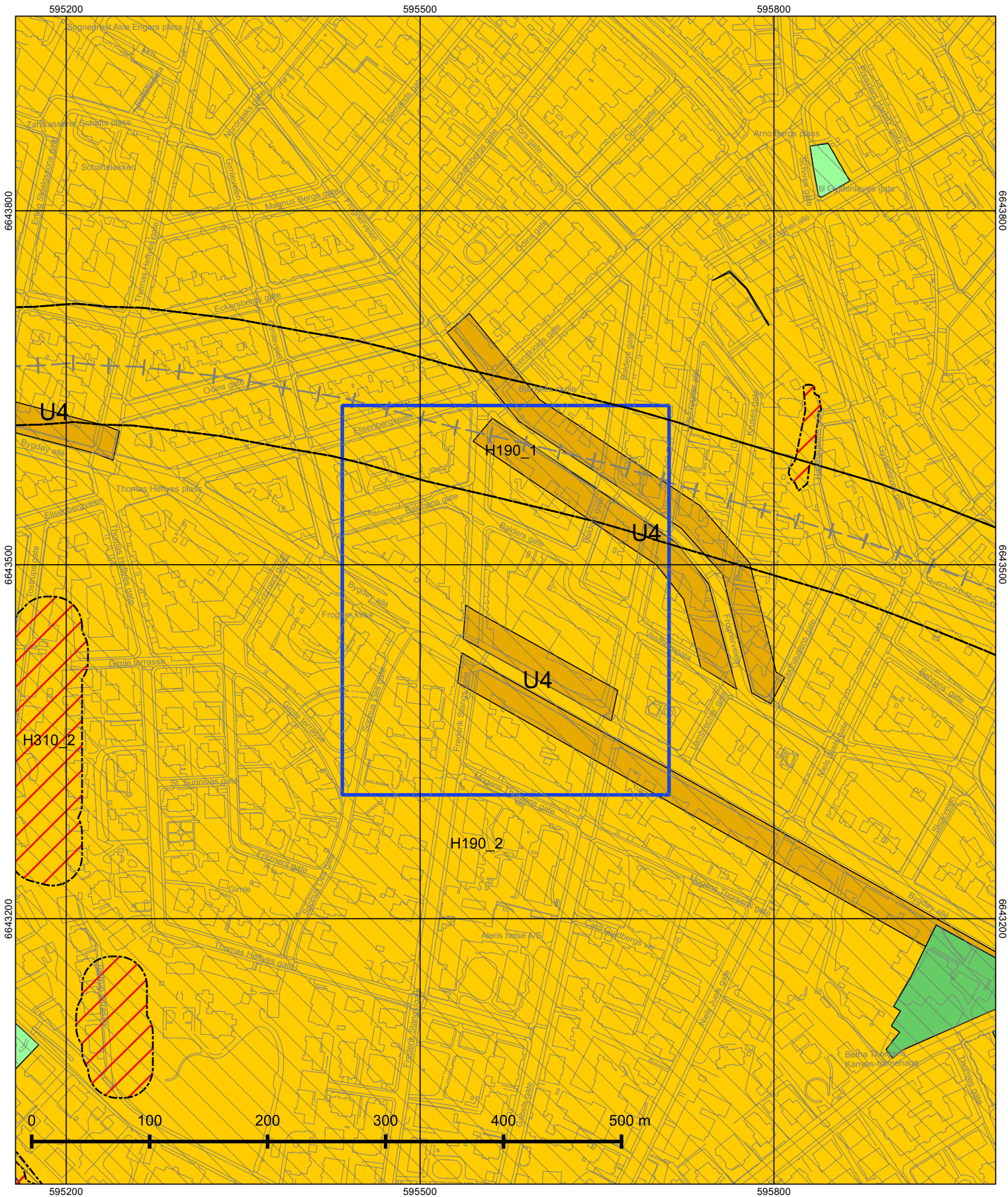
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134517/ 86498445  
 Adresse: FREDERIK STANGS GATE 35  
 Gnr/Bnr: 212/308

Deres ref.: 45432/  
 WM264\_3000093\_3002550  
 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.





## 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.



Oslo

Dato: 13.09.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 134517/86498445

Deres ref.: 45432/



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600007533/pyexefawpb>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

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

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Torvan Shokri

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

46 74 71 96

[tos@eie.no](mailto:tos@eie.no)

EIE Frogner & Aker Brygge



# Premium rådgivning

## **EIE Frogner & Aker Brygge**

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.







# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)