EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260167
Addresse	Frederik Stangs gate 5B		
Postnr.	0272	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristin Skrede		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

nov 1988

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

37 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameie har polise.

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ombygget bad i 1989. Alt nytt. Lagt fliser, varmekabler, dusj/badekar, dobbel vask, skap med varmtvannsbeholder og benk med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Ny varmtvannsbeholder for et par år siden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Rimelig sikker på at vi har mesteparten av fysiske dokumenter tilgjengelig fra den gang.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

-

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

-

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

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

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

Nye varmekabler i 1989. Én krets frakoblet i 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Les over.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Sameiet har sørget for utbedring av avløp etter pålegg fra kommunen i 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kontakt sameiet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Se over.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Kontakt sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var lekkasje fra terrasse i 2024. Uenighet mellom sameiet og eier av leiligheten i 4. etasje om hvem som skal ta kostnader.

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye stigeledninger i regi av sameiet. Ellers kun i forbindelse med hvitevarer etc.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kontakt sameiet for stigeledninger. Har dokument i forbindelse med oppvaskmaskin. Kjøpt hos elkjøp med monteringshjelp utført av miele.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kontakt sameiet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, kontakt sameiet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Kontakt sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Ingen i denne leiligheten. Info ellers hos sameiet.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Brannvarslingsanlegg for hele sameiet. Biloppstillingsplasser på sameiets eiendom. Såvidt vites ingen nå på venteliste.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 26.03.2026

Signert av *Kristin Skrede*

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Frederik Stangs gate 5B
0272 OSLO
Gnr./Bnr.: 212/290
Oslo kommune

Rapportdato: 11.05.2026
Befaringsdato: 27.03.2026
Referansenummer: 15080836

Areal

Boligbygg
Bruksareal: 130 m² (BRA-i: 116 m²)

Totalt bruksareal: 130 m² (BRA-i: 116 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Torbjørn Sæbøe
92801973

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



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.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.03.2026
Referansenummer	15080836
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0167
Hjemmelshaver/selger	Kristin Skrede
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Kristin Skrede
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	11.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Frederik Stangs gate 5B
Postnummer/sted	0272 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	212/290
Seksjonsnr.	12
Borettslag / Sameie	Sameiet Frederik Stangs gate 5
Tomt	Eiet tomt: 4099 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligbygg	1925		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet tilhørende Sameiet Frederik Stangs gate 5 beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med gruslagte internveier plenarealer og diverse beplantning. Biloppstillingsplasser.

Byggemåte
Boligbygg over 4 etasjer med kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater. Valmet takkonstruksjon utvendig tekket med takstein, (taket er ikke besiktiget). Entredører av tre. Vinduer med karmer av tre med 1-lags glass med varevindu. Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert peisovn i stue og støpejernsovn/kamin i bod.

Boligen inneholder
Entre, gang, bad, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom og bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Ventilasjon	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	Kr over 300 000
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
Kjøkken - Kjøkken fra 1992.		Overflate himling	10	
		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Ventilator	10	
		Ventilasjon	10	
		Innredning	10	
		Overflate gulv	10	
Andre rom		Overflate himling	11	
		Overflate vegg	11	
		Overflate gulv	11	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	11	
		Ildsteder	11	Kr 0 - 2000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		3.etasje	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. 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 byggteknisk 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 er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Boligbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		5		5	
		Loftbod			
3.etasje	116			116	
	Entre, gang, bad, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom og bod.				
Kjeller		9		9	
		Kjellerbod			
SUM	116	14		130	
	Total bruksareal: 130 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: stue 2,78 M, bad 2,44 M.

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 9m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftbod oppmålt til 5m², (BRA-e).
Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 11m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6m².

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet felles vaskeri og sykkelbod.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 27.03.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Brann og Redningsetaten tilsynsrapport, datert: 30.10.2012.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Fremlagt samsvarserklæring vedrørende: ny dimmer, 2 stikkontakter i stue og soverom, datert: 22.07.2002. Fremlagt samsvarserklæring vedrørende ny jordfeilbryter, datert: 15.05.2013.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 1990. Flislagt gulv med gulvvarme. Delvis tapetserte og Flislagte vegger. Malt himling. Vegghengt dobbelt servantskap med ett-greps armaturer. Vegghengt speilskap med overbelysning og stikkontakt. Innbygget badekar med to-greps armatur påkoblet hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Sanitærutstyr og innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Overflater vegger	Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som uheldig. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både vinduet og tilstøtende veggkonstruksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det er observert misfarging/svertesopp på flisfuger i dusjsonen under vinduet.
	Overflater gulv	Flisfuger bærer preg av alder og slitasje og har stedvis misfarging.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Sjablongmessig prisanslag gjelder for rehabilitering av bad. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	På grunn av alder mangler sluket mulighet for innfesting av klemring - en komponent som sikrer tett tilslutning mellom det vanntette sjiktet og sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for rehabilitering av bad.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk

Kjøkken - Kjøkken fra 1992.

Kjøkken fra ukjent årstall. Gulvflater belagt med belegg. Tapetserte og malte vegger. Malt himling. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakt under overskap. Komfyr med platetopp. Oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig avtrekk i vegg. Naturlig tilluftventil i vegg. Vannrør av kobber kombinert med plast. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Lekkasjestopper er etablert.

Oppgraderinger:
2024
- Ny oppvaskmaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate vegg

TG 1	Overflate vegg	Tapetserte veggflater bærer preg av alder og slitasje, behov for overflatebehandling.
TG 2	Overflate himling	Himlingsflate bærer preg av alder og slitasje, behov for overflatebehandling.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. (Gjelder ikke plastrør).
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig (ikke mekanisk avtrekk med avtrekkskanal ut). Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.
	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
TG 3	Overflate gulv	Korkbeleggfliser bærer preg av alder og slitasje, flere fliser er på vei til å løsne. Behov for oppgradering.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Stoppekraner i kjøkkenbenk. Automatisk lekkasjestopper etablert i kjøkkenbenk. Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk på 28L fra 2019. Varmtvannsbereder på bad på 198L fra 2013. Leiligheter er elektrisk oppvarmet kombinert med vedovn i stue og i bod. Leiligheten har naturlig avtrekk på bad og kjøkken med naturlig tilluftventiler i vegger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett kombinert med korkbeleggfliser i gang ved kjøkken. Tapetserte og malte veggflater. Malt himling. Profilerte innerdører.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflate himling	Himlingsflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate vegg	Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk samt langsgående sprekkdannelser i skjøter. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper, hakk og sprekkdannelser av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

2 Skorsteiner fra byggeår. Piperehabilitering utført Peisovn i stue. Peisovn/kamin i bod.

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Skorstein i bod bærer preg av alder og slitasje, behov for overflatebehandling.
TG 3	Ildsteder	Ildsted i bod har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvensen er at glør og gnister kan treffe brennbart materiale/gulvet når ildstedet brukes, noe som medfører risiko for brannsikkerheten. Foreslått strakstiltak og underliggende sjablongmessige prisanslag gjelder for etablering av ubrennbar plate på gulv. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 2000

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 2	3.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 22 mm. I entre er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Vinduer og ytterdører

Profilerte entredører av tre med brannklasse B30 fra 2013. Vinduer med karmer av tre med 1-lags glass med varevindu fra byggeår, (ikke isolerglass).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterdører og omramming	
TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

Ukjent.

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.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei, ikke i vårt eie.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget utført etter 1999, det mangler blant annet samsvarserklæring for mindre vedlikeholds arbeid og flere stikkontakter.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Selger opplyser om feil på en kurs på varmekabel bad. En av to kurser ble frakoblet.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Selger opplyser om en løs stikkontakt på lite soverom.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i gang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det er observert en løs stikkontakt på soverom 2.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Rømningsplan for boligen utarbeidet (plassert ved hovedinngangen). Informasjonen i rømningsplanen er lagt til grunn som en veiledning for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Det er forøvrig utført radonmåling i kjeller, ikke påvist forhøyede verdier.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

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.

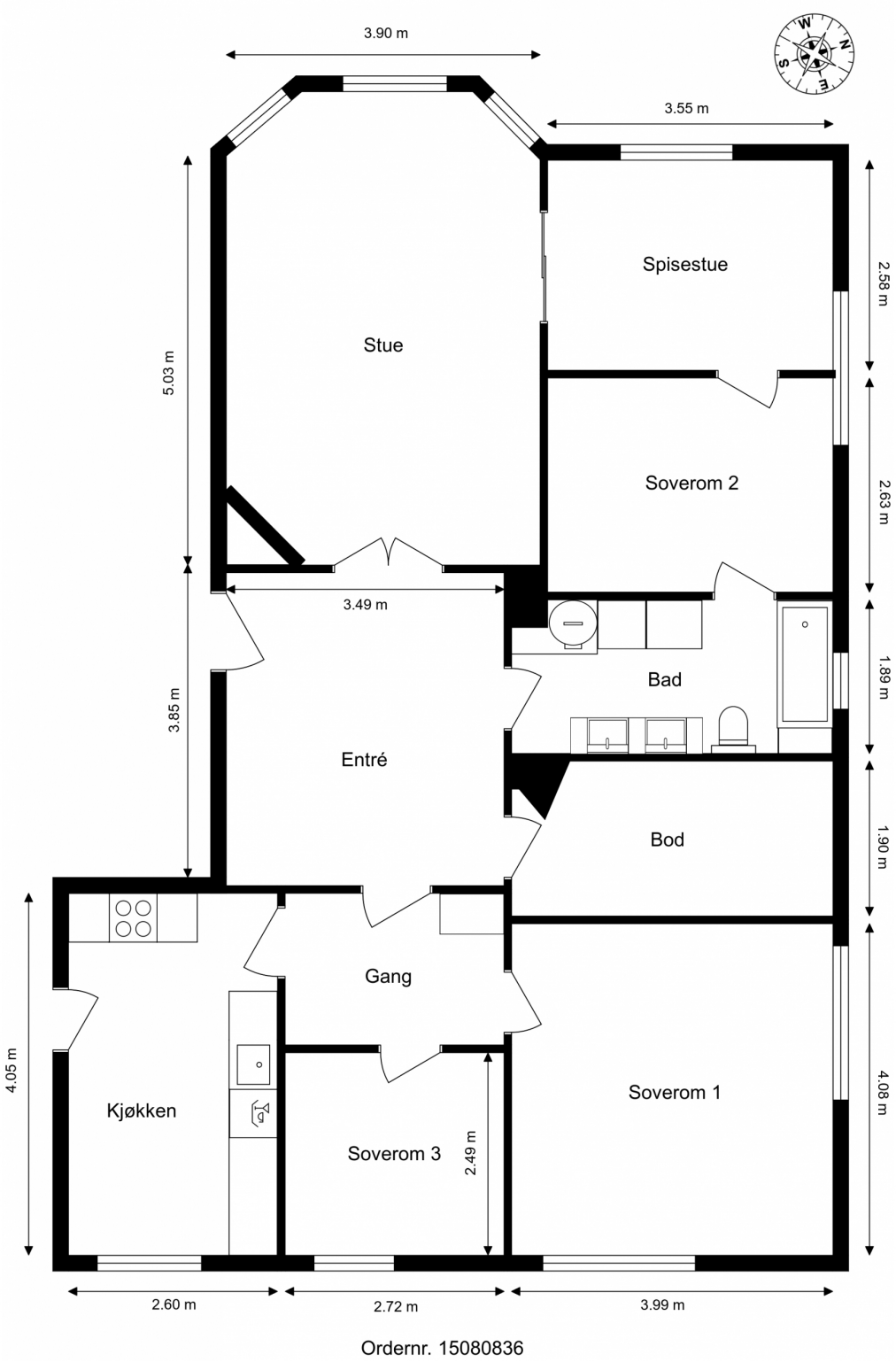
.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92801973

Frederik Stangs gate 5B, 0272 OSLO

Boligbygg - 3.etasje



Ordernr. 15080836

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

SAMEIET FR. STANGSGT. 5

REGLER OG HUSORDEN

med seneste endring 8.4.2019

Sameiet Fr. Stangsgt. 5 består av 32 seksjonerte leiligheter med tilhørende lofts- og kjellerboder samt fellesarealer. Følgende regler, som er vedtatt i sameiermøte, kommer i tillegg til sameiekontrakten og enhver avtale om fremleie.
HUSORDENREGLENE har som utgangspunkt at beboerne har et fellesskap som må baseres på gjensidig hensyntagen til hverandre.

1.0 Bruk av seksjonen.

Leiligheten må kun brukes som privatbolig. Leiligheter, postkasser og ringeklokker må være merket med korrekt navn.

1.1 Musikk og radio/fjernsyn.

Radio, stereoanlegg og fjernsynsapparat må brukes hensynsfullt og ikke etter kl. 23.00.
Musikkøvelser skal begrenses til 2 timer pr. dag mellom kl. 9.00 og 20.00 på hverdager.
Musikkundervisning må ikke skje uten etter skriftlig tillatelse fra styret.
Musikkutøvning og bruk av stereoanlegg for åpne vinduer bør unngås.

1.2 Bad og W.C.

Ingen bør bade mellom kl. 23.00-7.00. For øvrig bør tapping av vann unngås om natten. Sluket i badet må renses en gang i blant så en ikke risikerer oversvømmelse og vannskade på gården. Varmtvannstanker i rom uten avløp (sluk) må sikres. (Kfr. avsn. 6).

1. 3 Ro og orden.

Sameierne har plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes i gården og leilighetene. Generelt skal det være stille mellom kl. 23.00 og 7.00. Dette gjelder også i oppganger og på gårdsplass. Uregelmessigheter må meldes skriftlig til sameiets styre.
Husdyr må ikke holdes uten skriftlig samtykke av styret som kan trekke slikt samtykke tilbake hvis husdyrholdet sjenerer andre sameiere. Hunder som tas ut til lufting og mosjon skal føres i bånd. Hundeeier er ansvarlig for at ekskrementer fjernes. Sameierne plikter å gjøre fremleiere eller andre personer som bor i leiligheten over et lengre tidsrom kjent med gårdens husorden.

1.4 Oppvask- og vaskemaskin - tørketrommel.

Oppvask- og vaskemaskin - tørketrommel må brukes med omtanke, og ikke før kl. 7.00 eller etter kl. 23.00, såvel for å hindre vannskade, som av hensyn til naboleilighetene som kan sjeneres av støyen. Tilførsels- og utløpsslanger må jevnlig kontrolleres og skiftes ut etter forskriftene. Leiligheten må ikke forlates så lenge maskinen(e) er i gang, for at eventuelle vannlekkasjer kan oppdages før skade oppstår. Automatiske stoppeventiler anbefales montert. Oppstår vannskader som kan føres tilbake til seksjonseierens installasjoner og bruk av disse, skal egenandelen av sameiets forsikring dekkes av sameieren.

2.0 Loft og kjeller.

2.1 Det skal til enhver tid herske orden i kjellere og på loft og disse må holdes ordentlig i stand. Sameierne kan gjøre sitt til å minske risikoen for tyveri ved å påse at døren til baktrappen er ordentlig smekket igjen når loft og kjeller forlates. Bart lys er forbudt. Lofts- og kjellerlyset går på måler. Sameierne må derfor påse at lyset er slukket når de forlater lokalene. Sameierne bes være behjelpelig med å påse at alle fellesrom holdes ryddige og ikke blir oppholdsplass for uvedkommende ting.

2.2 Sameierne skal kun benytte egne boder når gjenstander hensetter i kjeller eller loft. Gjenstandene må ikke hensettes i ganger eller fellesrom, de kan i så fall bli fjernet og kastet. Brannfarlig avfall så som papir/aviser m.v. må ikke legges utenfor bod p.g.a. brannfaren.

2. 3 Fellesrom skal kun benyttes til det bruk de er innredet for, f.eks. tørking eller vask av tøy m.v. Tøyet må være dryppfritt. Den som åpner en loftsluke er ansvarlig for å lukke den ved regn.

2.4 Trappeoppganger.

Rengjøring av disse sørger sameiet for.

Avfall og spill ved flytting eller annen transport må straks fjernes. Ski, sykler, sparkstøttinger, kjelker, kasser, møbler o.l. må ikke settes i oppganger, dog kan barnevogner hensettes i hovedoppgang. Sameierne vises ellers til sine egne lofts- og kjellerboder.

Banking og børsting av tepper eller tøy, skopussing o.l. er forbudt i oppganger. Sameierne bes påse at barna ikke leker her. Det henstilles til sameierne i felles interesse å opptre hensynsfullt i alle fellesrom, særlig om natten. Alle dører (for- og baktrapper) skal til enhver tid holdes låst. Skade forvoldt ved flytting eller på annen måte må erstattes.

3.0 Gårdsplass.

3.1 Tørkeplassene på loft og kjeller skal bare benyttes til dette formål og ikke sperres av andre gjenstander.

Kasser, bøtter og andre uvedkommende ting må ikke bli stående på gårdsplassen.

Større reparasjoner av bil er ikke tillatt på gårdsplassen eller under tørkestativ.

Hensetting av tilhengere er ikke tillatt på gårdsplass.

3.2 Sykler.

Sykler skal hensettes i sykkelbod eller i sykkelstativ på gårdsplass. Sykkelparkering ved hoveddørene er ikke tillatt. Mopeder m.v. må under vinterlagring ha tom bensintank - og bensinkanner må ikke lagres i eiendommen.

3.3 Parkering.

Det er kun 22 parkeringsplasser til disposisjon på eiendommen.

Parkeringsplass tildeles etter ansiennitet (fra innflytting) til sameier med egen bil mot parkeringsavgift fastsatt av sameiermøtet.

Det er en forutsetning at sameieren har sin hovedbolig i sameiet. Styret kan i særlige tilfeller dispensere fra dette kravet.

Seksjonseier som ønsker å bli tildelt parkeringsplass, gir skriftlig melding til styret. Det samme gjelder seksjonseier som ønsker å bytte parkeringsplass. Ved bytte regnes også ansiennitet fra innflytting.

Parkeringsplass kan ikke overdras og heller ikke utlånes uten styrets samtykke. Ved lengre fravær skal melding gis til styret, og plassen kan under fraværet disponeres av den best berettigede mot kompensasjon av parkeringsavgiften.

Ved fraflytting faller parkeringsplassen tilbake til sameiet for disponering som ovenfor bestemt.

Ved gjentatt neglisjering av parkerings- og bilbruksregler kan parkeringsplass inndras.

3 Søppel.

3.4 Søppel legges i søppelkassene som bare er bestemt for vanlig husavfall. Papp og papir må legges i egen avfallsbeholder. Syltetøyglass, vinflasker og annen glassemballasje som ikke kan pantes, puttes i containere for glass- og metallemballasje. Renovasjonsetaten er ikke pliktig til å ta med seg annet enn det som får plass i søppelkassene

3.5 Hageanlegg.

Hageanlegget er reservert for sameierne, og enhver må selv bidra til at det er orden og at forsøpling unngås. Radio og stereoanlegg bør ikke benyttes ute.

4.0 Balkonger.

4.1 Det er forbudt å foreta teppebanking m.v. på balkonger og ut av vinduer.
Tørking og lufting av tøy på balkongen og i vinduer er forbudt. Gardintrapper, kasser, ski o.l. bør ikke settes permanent på balkongene.
Blomsterkasser og markiser må godkjennes av sameiets styre. Vanning av blomsterkasser må skje hensynsfullt. Vannavløp fra blomsterkassene må være utført slik at det ikke drypper på balkongen eller markisen under. Balkongen skal ryddes for sne straks etter snefall. Bruk av grill på balkongene er ikke tillatt.

5.0 Parkering og bilbruk i gården - drosjer.

5.1 Parkering på gårdsplass utenom tildelt plass er forbudt og kan medføre borttauing. All gjesteparkering er forbudt.

5.2 All innkjøring, herunder med drosjer, er forbudt med følgende unntak:

A. Nødvendig på- og avstigning ved sykdom og svakelighet.

B. Flytting og annen på- og avlessing av tung last.

C. Sameieres kjøring til å fra tildelt parkeringsplass.

Innkjøring skal skje i gangfart. Under oppholdet skal motoren slås av. Ingen kjøring bør forekomme mellom kl. 24.00 og 7.00.

5.3 Beboerne plikter å gjøre besøkende, drosjesjåfører og håndverkere kjent med bestemmelsene i pkt. 5.1 og 5.2.

6.0 Endringer av seksjonen.

6.1 Bygningsmessige forandringer av seksjonen skal på forhånd godkjennes av styret og om nødvendig byggeanmeldes.

6.2 Bruksendring av rom som kan få virkning for nabo skal forelegges styret til godkjennelse på forhånd. Tillatelse skal i alminnelighet ikke gis hvis styret finner at det er saklige innvendinger mot slik bruksendring.

6.3 Bygnings- og oppussingsarbeider som medfører støy og kan sjenere de øvrige sameiere skal fortrinnsvis foregå i normal arbeidstid og forøvrig i samsvar med reglene foran.
Oppgangene må ikke belemres med materialer - og seksjonseieren er ansvarlig for bortkjøring av alt avfall. Dette må ikke legges i søppelkassene.

7.0 Ansvar og plikter under oppussing, inn- og utflytting.

7.1 Generelt skal naboer varsles ved all oppussing som kan være til sjenanse for naboene. Se også pkt. 6.3.

7.2 Sameierne plikter å sende ut særskilt nabovarsel før flytting/fjerning av vegger og sluk. Varselet skal være naboene i hende senest 2 uker før arbeidet påbegynnes, se også pkt. 6.1 om styrets godkjennelse.

7.3 Sameierne er ansvarlig for alle skader som oppussingsarbeid i sameiernes leilighet påfører fellesarealer og andre leiligheter.

8 Vaktmesteren

Ved behov for vaktmestertjenester relatert til fellesarealer/anlegg, kan styret kontaktes. Styret har ansvar og myndighet for å bestille evt. tjenester fra leverandøren.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET FREDERIK STANGS GATE 5

Vedtatt i årsmøte den 8.4.2019
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.
Sist endret i årsmøte 21.4.2026.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Frederik Stangs Gate 5, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 290 i Oslo kommune. Sameiets adresser er Frederik Stangs Gate 5 og 7, og Thomas Heftyes Gate 2B. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29. april 1985.

Sameiet består av 32 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ved salg eller utleie av seksjonen, skal kjøper eller leietaker godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være seksjonseier. Styret kan i spesielle tilfeller dispensere fra dette. Seksjonen skal kun benyttes til bolig.

2.4. Korttidsutleie

Korttidsutleie er begrenset til 45 dager per år. Korttidsutleie er definert som utleie i inntil 30 dager per gang. Korttidsutleie under 9 dager er ikke tillat.

Ved behov for avvik fra denne regelen kan man søke styret om tillatelse.

Seksjonseiere som benytter adgangen til korttidsutleie etter disse vedtektene, plikter å melde utleien skriftlig til styret før utleieperioden starter. Meldingen skal angi tidsrom for utleien og navn på leietaker. Formålet med meldeplikten er å sikre oversikt og etterlevelse av vedtektene, samt å ivareta trygghet, ro og forutsigbarhet for beboerne i sameiet.

2.5. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet har vedtatt, og kan endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere. Eneretten kan kun bringes til opphør etter reglene om vedtektsendring, men opphører 30 år etter 1.1.2018. Etter 30 år kan sameiet vedta ny bruksrett for nye 30 år. Bruksretten er vederlagsfri.

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3. FELLESKOSTNADER

Alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Serviceavgift og reparasjonsutgifter vedrørende kabelantenne-anlegger deles likt mellom seksjonene. Det samme gjelder for kabel-tv abonnementet.

Heisanlegg i sameiet eies og administreres av sameiet. Forhold som gjelder heisanlegg besluttes av årsmøtet på samme måte som sameiets øvrige saker. Det er inngått egne avtaler om heis med seksjonseierne i oppganger med heis. Alle kostnader knyttet til heisanlegg i sameiet, så som nyanskaffelser, vedlikeholdsutgifter, utskiftninger, reparasjoner, regnskapsførsel for heisregnskapet, merutgifter til forsikring, eventuelle erstatningskrav, samt alle øvrige utgifter knyttet til heisanlegg, skal utlignes og fordeles ihht. avtalt andel ref. egne avtaler. Overfor sameiet hefter disse seksjonene solidarisk. Eiere av disse seksjonene plikter ved eventuelt salg av seksjonen å gjøre ny eier uttrykkelig oppmerksom på dette.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Balkongene skal vedlikeholdes av seksjonseierne, heri inkludert rekkverk. Balkonggulvet må holdes vanntett ved impregnering og sluk må holdes åpne. Snø må fjernes fra balkongen. Unntatt fra vedlikeholdsplikten er selve balkongfundamentet som er sameiets ansvar.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd. Det gjelder også utskiftning av vinduer og sluk. Vinduer skal skiftes ut med identiske vinduer i samråd med styret. Utvendig maling og utvendig kitting av vinduer og vedlikehold av fasade og tak påligger sameiet. Som utvendig regnes den siden av vinduet som kan ses fra utsiden når vinduet er lukket.

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

Den enkelte sameier har ansvar for fagmessig brannsikring ved oppgraderinger som berører gjennomføringer mellom kjeller og gjeldende seksjon og/ eller bod, og ellers hvor brannceller brytes. Sameier plikter å informere styret om endringer før arbeidet igangsettes og levere dokumentasjon på utført arbeid.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å

vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer og revisor

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.11. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.12. Protokoll fra årsmøtet

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fire medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Det skal fortrinnsvis velges et styremedlem fra hver av oppgangene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret ansetter forretningsfører, gir instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte for Sameiet Frederik Stangsgate 5 ble avholdt
21. april 2026 kl. 19.00 Gabels Hus, Gabels gate 16, 0272 Oslo

---

Følgende seksjoner var representert/møtte: 01, 05, 09, 10, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 25, 29, 30, og 31. Det ble levert 6 fullmakter, til sammen 21 stemmeberettigete.

Fra forretningsfører møtte Kate Gry Røed

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble valgt Kate Gry Røed
Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Kirsti Eriksen
Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING FOR 2025**

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2025**

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner:
kr. 279.765,- i overskudd overføres annen egenkapital.
Vedtak: vedtatt

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som godtgjørelse til styret ble foreslått 120.000,- + aga. for perioden.
Vedtak: vedtatt

SAK 5 **BUDSJETT 2026**

Vedtak: vedtatt med justering av felleskostnader, tv/nett og trappevask slik at totalbeløpet per måned blir tilnærmet uendret fra 1/7.

SAK 6 **SAKER TIL BEHANDLING**

A) BALKONGER I 4 ETASJE 5A OG 5B

Forslagsstillerne ber om årsmøtets tilslutning til å etablere ordinære balkonger i 4. etasje for de midterste leilighetene i oppgang 5A og 5B. Alle kostnader knyttet til tiltaket skal dekkes av forslagsstillerne.

Vedtak: Det ble gjennomført en ikke-bindende votering for å avklare hvor mange seksjonseiere som på et generelt grunnlag er positive til å gi sin tilslutning til etablering av balkonger. Forslaget falt med 12 stemmer for tiltaket.

B) VEDTEKTER – ENDRING

Saken gjelder kortidsutleie:

Styret foreslår at punktet om korttidsutleie skilles ut som et eget punkt i vedtektene, og at vedtekten tillegges ytterligere tekst for å sikre at sameiet har oversikt over bruken av korttidsutleie og kan ivareta etterlevelsen av regelverket.

Vedtak: Styrets forslag, se nedenfor ble vedtatt. Oppdaterte vedtekter sendes med protokollen.

<u>Foreslått tillegg:</u>

Seksjonseiere som benytter adgangen til korttidsutleie etter disse vedtektene, plikter å melde utleien skriftlig til styret før utleieperioden starter. Meldingen skal angi tidsrom for utleien og navn på leietaker. Formålet med meldeplikten er å sikre oversikt og etterlevelse av vedtektene, samt å ivareta trygghet, ro og forutsigbarhet for beboerne i sameiet.

C) FORSLAG TIL RESEKSJONERING/ENDRING AV FORDELINGSNØKKEL

Det ble henvist til saksvedlegg fra Arve Solheim, samt at Solheim i møtet fremmet spørsmål om det var mulig å vurdere en annen fordelingsnøkkel enn den tinglyste brøken. Videre om man kunne se på om det var flere eksempler på feil oppmålte areal på leiligheter, spesielt de med skrå tak.

Solheim ønsket ingen avstemming av tiltaket, men lufte mulighetene og stemningen i sameiet med begrunnelser av at tidligere oppmåling ikke var iht. dagens krav og standard og at dette eventuelt førte til feil beregning ved innkalling av felles-kostnader. Det ble foreslått å innhente kopi av takster fra de seneste salgene i sameiet og sammenligne målene i disse enhetene med den opprinnelige brøken for å se hvor store forskjeller det eventuelt var. Og hvis så legge frem et nytt forslag for årsmøte om oppmåling av enhetene i sameiet på nytt og med samme utgangspunkt, for en mer korrekt fordeling av felleskostnader. Tiltaket må da drives av de aktuelle seksjonene som er berørt, og eventuelt legge frem et nytt forslag i neste årsmøte.

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder
Som styreleder for 2 år ble foreslått Nitika Dhall
Vedtak: valgt

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Som styremedlem ble foreslått Mimmi Dedichen og Tormod Olav Løkken
Vedtak: valgt

B) Valg av varamedlemmer
Som varamedlem ble foreslått Per Seime og Hedvig Bengston
Vedtak: valgt

Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Nitika Dhall	Valgt 2026 for2 år
Styremedlem:	Mimmi Dedichen	valgt 2026 for 2 år
Styremedlem:	Selva Kosiander	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem	Tormod Olav Løkken	Valgt 2026 for 2 år
Varamedlem:	Kirsti Eriksen	valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Olav Sanner	valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Per Seime	Valgt 2026 for 2 år
Varamedlem:	Hedvig Bengston	Valgt 2026 for 2 år

Årsmøtet ble hevet kl. 19.50

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kirsti Eriksen

Kate Gry Røed/s/ Kirsti Eriksen/s/
Sekretær Protokollvitne

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Fr. Stangsgt. 5,
21. april 2026 kl. 19.00 Gabels Hus, Gabels gate 16, 0272 Oslo

---

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og protokollvitne.
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING
Se vedlegg. Kun til informasjon.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025
Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 120.000,- + aga. for perioden fra årsmøte 2025 til årsmøte 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT FOR 2026
Se saksvedlegg 5. med informasjon fra styret samt budsjettforslag. Tv/nett og trappevask er redusert mens felleskostnader er økt tilsvarende slik at totalsummen per måned blir uendret.

6. SAKER TIL BEHANDLING
A) BALKONGER I 4 ETASJE 5A OG 5B
Styret viser til vedlegg 6A og 6AA, hvor forslagsstillerne ber om årsmøtets tilslutning til å etablere ordinære balkonger i 4. etasje for de midterste leilighetene i oppgang 5A og 5B. Det opplyses at alle kostnader knyttet til tiltaket skal dekkes av forslagsstillerne.

Forslagsstillerne skriver blant annet: «Tiltaket forutsetter selvsagt en godkjenning fra byggesaksmyndighetene med alminnelig nabovarsling og uttalelsesmuligheter. Forutsatt en eventuell fremtidig aksept fra byggesaksmyndighetene ønsker vi nå, i forkant av en søknadsprosess, å avklare situasjonen overfor Sameiet.» Se vedlegg 6A og 6AA.

Styrets vurdering
Tiltaket innebærer vesentlige endringer av både fasade og bygningskropp. Før saken kan realitetsbehandles må den derfor være tilstrekkelig utredet. Dette innebærer blant annet at det bør foreligge:

- En fagkyndig beskrivelse av balkongens utforming og størrelse
- Vurdering av solforhold
- Vurdering av konsekvenser for innsyn for berørte seksjoner
- Faglige vurderinger knyttet til at bygget står på gul liste
- Avklaringer knyttet til bærekonstruksjon og teknisk gjennomførbarhet
- Forhåndsvurdering av om tiltaket kan få nødvendige offentlige tillatelser (Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten)

Per nå foreligger det ikke dokumentasjon som viser at tiltaket kan godkjennes, og det er uavklart om tiltaket i det hele tatt er lovlig eller byggbart. Styret mener derfor at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å fremme et bindende forslag for årsmøtet.

Etter eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a krever et tiltak av denne typen to tredjedels flertall.

Styret anbefaler likevel at årsmøtet gis mulighet til å ta stilling til spørsmålet på et generelt og ikke-bindende grunnlag, slik at forslagsstillerne kan få en indikasjon på om det er prinsipiell vilje til å vurdere etablering av balkonger, forutsatt at tiltaket senere viser seg å være lovlig og teknisk mulig.

1. **Forslagsstillernes forslag til vedtak:** Forutsatt nødvendig tillatelse fra byggesaksmyndighetene tillater Sameiet at det etableres balkonger som vist på vedlagt tegning. En forutsetning for etableringen er at hverken Sameiet eller øvrige enheter som ikke er involvert i tiltaket påføres kostnader som følge av dette.

2. **Styrets forslag til vedtak:** Det gjennomføres en ikke-bindende votering for å avklare hvor mange seksjonseiere som på et generelt grunnlag er positive til å gi sin tilslutning til etablering av balkonger, forutsatt at tiltaket viser seg å være lovlig og at nødvendig dokumentasjon senere foreligger.

B) VEDTEKTER – ENDRING

Saken gjelder kortidsutleie:

Styret foreslår at punktet om korttidsutleie skilles ut som et eget punkt i vedtektene, og at vedtekten tillegges ytterligere tekst for å sikre at sameiet har oversikt over bruken av korttidsutleie og kan ivareta etterlevelsen av regelverket.

Nåværende tekst i vedtekter:

«Korttidsutleie er begrenset til 45 dager per år. Korttidsutleie er definert som utleie i inntil 30 dager per gang. Korttidsutleie under 9 dager er ikke tillatt. Ved behov for avvik fra denne regelen kan man søke styret om tillatelse.»

Foreslått tillegg:

Seksjonseiere som benytter adgangen til korttidsutleie, skal melde dette skriftlig til styret før utleieperioden starter. Meldingen skal angi tidsrom for utleien og navn på leietaker. Formålet med meldeplikten er å sikre oversikt og etterlevelse av vedtektene, samt å ivareta trygghet, ro og forutsigbarhet for beboerne i sameiet.

Foreslått tillegg:

Seksjonseiere som benytter adgangen til korttidsutleie etter disse vedtektene, plikter å melde utleien skriftlig til styret før utleieperioden starter. Meldingen skal angi tidsrom for utleien og navn på leietaker. Formålet med meldeplikten er å sikre oversikt og etterlevelse av vedtektene, samt å ivareta trygghet, ro og forutsigbarhet for beboerne i sameiet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar det utvidede punktet om korttidsutleie slik det fremgår ovenfor.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar styrets forslag med foreslått tillegg til teksten i vedtekten.

C) FORSLAG TIL RESEKSJONERING

Saken gjelder:

Det vises til vedlegg 6C fra Solheim, med forslag om endring av eierbrøken.
Styret har innhentet juridisk bistand fra Advokatfirmaet Frøy. Advokat Steinar Lie opplyser at utgangspunktet er at eierbrøkene fastsettes ved stiftelsen av sameiet, og at disse opprinnelige brøkene er bindende for alle senere eiere av de respektive seksjonene. Endring av eierbrøk kan derfor ikke gjennomføres uten reseksjonering.
Videre opplyser advokaten at det ikke uttrykkelig fremgår av eierseksjonsloven hvilket flertall som kreves blant seksjonseierne, men det er alminnelig antatt at en endring av eierbrøk forutsetter enstemmighet. Begrunnelsen er at stiftelsesdokumentet regnes som et grunnleggende og bindende dokument som alle eiere har lagt til grunn ved kjøp, og at dette derfor ikke kan endres uten tilslutning fra samtlige. Det er styret som kan eventuelt fremme forslag om slik reseksjonering jf. eierseksjonsloven § 21.

Styrets vurdering:

Endringer i oppmåling av leiligheter bygger på nye arealdefinisjoner og vil derfor formelt gjelde for alle leiligheter. Det er imidlertid lite sannsynlig at dette samlet sett vil medføre vesentlige endringer i arealet for den enkelte seksjon.

Videre vil en eventuell reseksjonering medføre betydelige kostnader, herunder kommunale gebyrer, gebyr for behandling i kartverket, tinglysingsgebyr, og ikke minst oppmåling av alle leilighetene og eventuelt et behandlingsgebyr til forretningsfører eller advokat som må drive saken for sameiet.

Forslag til vedtak: Det skal voteres over hvorvidt seksjonseierne ønsker at styret skal fremme søknad om reseksjonering.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder
B) Valg av 2 styremedlemmer
C) Valg av varamedlemmer

ORIENTERINGSSAKER ETTER ORDINÆRT ÅRSMØTE

OSLO 07. APRIL 2026

FOR STYRET I
SAMEIET FR. STANGSGT. 5

Kate Gry Røed

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Eventuell fullmakt kan leveres i utfylt stand til møteleder.

SAMEIET FR. STANGS GT. 5

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Fredrik Stangsgt. 5, gnr. 212, bnr. 290, org. nr.: 925 667 129 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 32 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.04.1985

Sameiets adresse ved forretningsfører, Stender Forretningsførsel AS, Postboks 4127 Sjølyst, 0217 Oslo.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Nitika Dhall	Valgt 2024 for2 år
Styremedlem:	Mimmi Dedichen	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Selva Kosiander	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem	Michael Geller	Valgt 2024 for 2 år
Varamedlem:	Kirsti Eriksen	valgt 2024 for 2 år
Varamedlem:	Per Seime	Valgt 2024 for 2 år
Varamedlem:	Olav Sanner	Valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Hans Adrian Riseng	Valgt 2024 for 2 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 3 kvinner og 1 mann. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap/revisjon
Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS.
Revisjon: Revisjonsselskapet Flattum & Co. AS
Forsikring: IF Skadeforsikring NUF, avtale nr. SP965768.1.4

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon og som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se balansen som medfølger årsregnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt fire ordinære styremøter; 13.03.2025, 16.04.2024, 02.07.2025 og 16.10.2025

I tillegg til den ordinære driften har styret arbeidet med følgende hovedsaker:

- Rørfornying i nr. 2 og 5A
- Utskifting av toalett i nr. 7
- Økt kapasitet for søppelcontainere
- Rengjøring av takrenner
- Inngått avtale om Norgespris på alle felles strømmålere
- Midlertidig tiltak for tetting av tak i 5A
- Reforhandling av avtalen med Telia
- Planlegging og gjennomføring av sameiets 100-årsjubileum
- Ferdigstillelse av siste del av arbeidet med balkongrehabiliteringen
- Gjennomføring av vår- og høstdugnad (inkludert container)
- Arrangering av tenning av julelys

6. Eierskifter/overdragelse av seksjoner

Sameiet har i perioden hatt to eierskifter. Seksjon nr. 23 ble overtatt 01.05.2025 og seksjon nr. 31 ble overtatt 01.06.2025.

OSLO, 12. MARS 2026

FOR STYRET I
SAMEIET FR. STANGSGT. 5

Nitika Dhall/s/ Mimmi Dedichen/s/ Selva Kosiander/s/ Michael Geller/s/

SAMEIET FR. STANGSGT. 5

RESULTAT	NOTE	2025 REGNSKAP	2025 BUDSJETT	2024 REGNSKAP
Innkrevde fellesutgifter		1 533 924	1 533 866	1 348 776
Parkeringsavgift		89 460	91 080	82 800
Fellesanlegg tv/nett		224 256	227 251	200 832
Trappevaskavgift		94 656	94 618	86 016
Andre inntekter - Tilskudd Enova		0	0	118 000
Heis i nr. 5A		54 878	0	38 560
Heis i nr. 7		65 454	0	26 562
Deling kostnader/viderefakturering		0	0	28 426
Inntekt elbil lading	2	30 587	0	24 913
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 093 215**	**1 946 815**	**1 954 885**
Lønn/styrehonorar	3	85 575	86 000	85 575
Strøm		24 578	50 000	23 291
Strøm elbil lading		28 440	0	24 841
Drift/vedlikehold	4	321 679	270 000	703 992
Nytt nøkkelsystem		0	0	0
Vedlikehold balkonger		0	60 000	34 938
Heis i nr. 7		61 705	0	22 812
Heis i nr. 5 A		51 127	0	34 811
Fellesanlegg tv/nett		257 416	242 000	235 331
Forretningsførsel		81 271	81 000	76 931
Revisjon	5	14 406	14 500	14 313
Vaktmestertjenete		71 646	100 000	68 560
Renhold		57 149	57 000	53 940
Andre driftskostnader	6	54 696	60 000	30 070
Forsikring		285 493	264 000	260 286
Kommunale avgifter		439 276	480 000	399 512
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 834 457**	**1 764 499**	**2 069 202**
DRIFTSRESULTAT		**258 758**	**182 316**	**-114 317**
Renteinntekter		3 573	0	5 802
Kundeutbytte		17 434	0	0
Rentekostnader		0	0	0
SUM FINANSPOSTER		**21 007**	**0**	**5 802**
ÅRETS RESULTAT	7	**279 765**	**182 316**	**-108 515**

OAE

Dokument-ID 092221155557573744335 Signert SFA, ND, MG, MD, SK

SAMEIET FR. STANGSGT. 5

BALANSE	NOTE	2025	2024
Rest. fellesutg - inkl heisregnskap		106 386	63 014
Kortsiktige fordringer		0	118 000
Forskuddsbetalte kostnader		306 055	343 807
Bank		939 645	335 882
SUM OMLØPSMIDLER		**1 352 086**	**860 703**
SUM EIENDELER		**1 352 086**	**860 703**
Annen Egenkapital	7	1 076 606	**796 841**
SUM EGENKAPITAL		**1 076 606**	**796 841**
Forskuddsbetalte fellesutgifter		12 886	17 722
Leverandørgjeld		242 594	46 140
Annen påløpt kostnad		20 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**275 480**	**63 862**
SUM EGENKAPITAL/GJELD		**1 352 086**	**860 703**

Sted: Dato:

Nitika Dhall
Styreleder

Michael Geller
Styremedlem

Selva Kosiander
Styremedlem

Mimi Dedichen
Styremedlem

Dokument-ID 09222115557573744335 Signert SFA, ND, MG, MD, SK

SAMEIET FR. STANGSGT. 5

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

NOTE 1
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

NOTE 2 - INNTEKT ELBIL LADING

Wattif 2025	30 587
SUM	**30 587**

NOTE 3 - LØNN

Styrehonorar	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575
SUM	**85 575**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om OTP

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD/REHABILITERING

Rørlegger-sentralen AS - Div rørarbeide	58 059
Rørlegger-sentralen AS - Årlig rammeavtale	4 759
Vaktmester Andersen - Diverse	32 811
Advokatfirmaet Frøy AS - balkonger	32 063
Oslo Kommune div brannalarm	38 940
H A Skajems Planteskole AS - Planter	1 800
H A Skajems Planteskole AS - Hageting	8 948
Lars Honningsvaag Trepleie Og Stubbefresing - Beskjæring/bortkjøring	4 000
Murmester Halimi AS - Retting av feil på enkelte balkonger	38 625
Skyvac Norge AS - Rens av takrenner	26 250
Elotec AS - Årskontroll næring + alarmanlegg	22 283
City taktetting	20 000
Jernia Detalj AS - Diverse	1 217
Norsk Gjenvinning - Container	7 274
Enova	-64 900
Oslo Kommune Klimaetaten	-59 000
Tilbakeført avsetning tilskudd Enova og Klimaetaten 2025	118 000
Mielewska - Diverse	29 376
Utlegg Geller - Bensin og juletre	1175
SUM	**321 679**

NOTE 5 - REVISJON
Revisjonshnorar er utbetalt med kr. 14 406,-

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Huseiernes landsforbund kontingent	3 200
100 års fest	26 020
CC Hotel Gabels hus - Årsmøte	4 120
OAE andre honorarer, styreportal, fakturering	11 969
Bankgebyrer	9 387
SUM	**54 696**

NOTE 7 - EGENKAPITAL

Egenkapital 01.01.	796 841
Årets resultat	279 765
Egenkapital 31.12	**1 076 606**

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557573744335

Dokument

007 - Regnskap 2025_1
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-03-25 20:53:11 CET (+0100) av Stender Forretningsførsel AS (SFA)
Ferdigstilt 2026-04-08 08:29:45 CEST (+0200)

Underskriverne

Stender Forretningsførsel AS (SFA)
Stender Forretningsførsel AS
Organisasjonsnr. 921568355
post@oae.no
Signert 2026-03-25 20:53:12 CET (+0100)

Nitika Dhall (ND)
Sameiet Frederik Stangs gate 5
nitika.dhall@gmail.com
+4795986504 bekreftet via PIN per SMS for visning.
Signert 2026-03-26 08:39:26 CET (+0100)

Michael Geller (MG)
Sameiet Frederik Stangs gate 5
michaelgeller51@gmail.com
+4798899806 bekreftet via PIN per SMS for visning.
Signert 2026-04-08 08:29:45 CEST (+0200)

Mimi Dedichen (MD)
Sameiet Frederik Stangs gate 5
mimi.dedichen@gmail.com
+4741101970 bekreftet via PIN per SMS for visning.
Signert 2026-04-07 13:34:54 CEST (+0200)

Selva Kosiander (SK)
Sameiet Frederik Stangs gate 5
selva.kosiander@gmail.com
+4791534724 bekreftet via PIN per SMS for visning.
Signert 2026-03-26 09:08:05 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Til Årsmøtet i Sameiet Fr. Stangsgt. 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fr. Stangsgt. 5 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 279 765. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiets 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2026

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

SAMEIET FR. STANGSGT. 5

BUDSJETT	2026	
Innkrevde Felleskostnader	1 765 462	*
Ekstra innbetaling - rørfornying	265 000	
Parkering	100 000	
Fellesanlegg tv/nett	192 000	*
Trappevask	61 000	*
SUM DRIFTSINNTEKTER	**2 383 462**	
Lønn/styrehonorar	136 920	
Strøm	30 000	
Drift/vedlikehold	575 000	
Fellesanlegg tv/nett	192 000	
Forretningsførsel	87 000	
Revisjon	15 000	
Vaktmestertjeneste	100 000	
Renhold	61 000	
Andre driftskostnader	60 000	
Forsikring	296 000	
Kommunale avgifter	450 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER	**2 002 920**	
DRIFTSRESULTAT	**380 542**	
Renteinntekter	0	
Kundeutbytte Gjensidige	17000	
Rentekostnader	0	
SUM FINANSPOSTER	**17 000**	
ÅRETS RESULTAT	**397 542**	

*** Tv/nett og trappevask er redusert og ordinære FK er
er økt tilsvarende slik at fakturasum blir uendret

Saksvedlegg sak 5 Budsjett

Budsjett 2026 – Sameiet Frederik Stangsgate 5

Orientering om sameiets økonomiske situasjon
Styret har hatt fokus på økonomistyring i 2025, særlig fordi kostnadene knyttet til utbedringen av avløpsrørene lenge var usikre. Hovedprioriteten har vært å gjennomføre nødvendige tiltak i tråd med pålegget vi mottok. Arbeidet med å innhente, evaluere og velge riktig leverandør, har vært omfattende og tidkrevende. Denne grundige prosessen har likevel gitt betydelige besparelser, og uten denne innsatsen ville kostnadene for sameierne blitt langt høyere.

På forrige årsmøte ble det vedtatt en husleieøkning på 20 %. Hensikten var å sikre at sameiet unngikk driftsunderskudd og samtidig kunne bygge opp midler til et stort og økende vedlikeholdsbehov knyttet til vår eldre bygningsmasse. Denne strategien har fungert: Den negative trenden er snudd, og sameiet hadde et overskudd i 2025, i tråd med budsjett og faktisk noe bedre enn forventet.

Fra 2026 får sameiet noe større økonomisk handlingsrom. Blant annet har en reforhandling av avtalen med Telia gir en årlig besparelse på rundt 40 000 kroner, noe som styrker fleksibiliteten i budsjettet.

Når det gjelder kommunale avgifter, viser det seg at sameiere uten vannmåler (slik som oss) over tid har betalt mer, mens de som har vannmåler har betalt mindre. Med den nye beregningsmetoden får vårt sameie kun en moderat økning i kommunale avgifter i 2026. For sameiere som allerede har vannmåler, kan imidlertid kostnadene øke med rundt 35 %. Kommunen varsler også at de kommunale avgiftene generelt vil stige i årene som kommer.

På vedlikeholdssiden er glasstaket i oppgang 5A førsteprioritet i år. Kostnadsbildet er foreløpig uklart, da det avhenger av valg av løsning, men ambisjonen er å gjennomføre arbeidet innenfor det foreslåtte budsjettet. I tillegg vil styret oppdatere vedlikeholdsplanen slik at vi får mer presise estimater og et bedre grunnlag for å prioritere fremtidige tiltak.

Tiltak	Anslag/kostnader	Status/prioritet	År gjennomfør/ planlagt gjennomført
Rehabilitering balkonger	1,700 mill.	Gjennomført	2023
Bytting av hovedstoppekraner	0,120 mill.	Gjennomført	2024
Rørfornying	0,265 mill.	Gjennomført	2025
Utbedring glasstak	0,5 -1 mill.	Anslag avhengig av tilstand Høy	2026
Utbedring av innvendig rørnett	1-2 mill.?	Utarbeide plan for utbedring av rørnettet Høy	2028/2029
Tak		Utskiftet 1991 – takpapp nær utløp av levetid. Bekjente funn av lekkasje. Må kartlegges og utbedres Middels	
Luftbehandlingsanlegg		Må kartlegges og utbedres Middels	
Maling av vinduer utvendig Utbedring av hoveddører Utbedring bakdører	0.6 mill.? 0,6 mill. 0,2 mill.	Sist gjort i 2008 Middels	

Siden alle sameiere må dekke sin andel av kostnadene til rørfornyingen i 2026, foreslår styret at vi ikke justerer felleskostnadene med vanlig KPI-økning i år. I stedet foreslår vi at KPI-justeringen utsettes til 1. januar 2027.

Til slutt foreslår styret en økning i styrehonoraret. Honoraret har stått uendret siden 2023, og det er viktig å påpeke at beløpet inkluderer arbeidsgiveravgift. Frem til 2025 har det vært budsjettert med 80 000 kroner inklusiv arbeidsgiveravgift, noe som betyr at styret etter skatt får utbetalt i underkant av halvparten. Dette står ikke i forhold til arbeidsmengden som faktisk legges ned, selv om styret er innforstått med at vervet er frivillig og at honoreringen er satt deretter.

Vi står overfor store og komplekse prosjekter som krever betydelig innsats, blant annet utredninger, innhenting og vurdering av tilbud, forhandlinger og reforhandling av eksisterende avtaler.

Styret har også et juridisk ansvar, og grundig og korrekt arbeid er avgjørende for å sikre gode løsninger og holde kostnadene nede for sameiet som helhet.

Styret foreslår at honoraret økes til kr 120 000. Styret har rådført seg med forretningsfører om honorarnivået i tilsvarende gårder, og har fått opplyst at honoraret der ligger mellom kr 120 000 og 150 000.

Saker til årsmøte

Fra: ola_jonassen@hotmail.com

Til: frederikstangsgate5@styremail.no

Kopi: kategry@oae.no, mimi.dedichen@gmail.com, bjorgalva@gmail.com, vetle@sai.no

Dato: 07:43 27.02.2026

Kategorier:

Lest av:
Mimi Dedichen 27.02.2026 22:54:52
Nitika Dhall 28.02.2026 09:44:37
Selva Kosiander 28.02.2026 09:18:08

Vedlegg:
Fasadetegning balkong.pdf (41Kb)

Att: Styret v/ Styreleder

Hei,

Viser til telefonsamtale med Styreleder Nitika Dhall 27/2 vedrørende muligheter for balkongetablering. Jeg forstod det slik at fasadeendringer og lignende er saker som må årsmøtebehandles.

Vi ønsker da følgende sak behandlet på det kommende årsmøtet:

Beboerne i de midterste- øverste leilighetene i nr. 5 ønsker å etablere balkonger (tilsvarende eksisterende, dvs. ikke franske balkonger) ut fra sine leiligheter ovenfor eksisterende balkonger (se vedlagt fasadetegning).

Tiltaket forutsetter selvsagt en godkjenning fra byggesaksmyndighetene med alminnelig nabovarsling og uttalelsesmuligheter ifm. saken. Men forutsatt en eventuell fremtidig aksept fra byggesaksmyndighetene, ønsker vi nå i forkant av en søknadsprosess å avklare situasjonen ovenfor Sameiet.

Sak/vedtak ønsket behandlet på årsmøtet:
Forutsatt nødvendig tillatelse fra byggesaksmyndighetene tillater Sameiet at det etableres balkonger som vist på vedlagt tegning. En forutsetning for etableringen er at hverken Sameiet eller øvrige enheter som ikke er involvert i tiltaket påføres kostnader som følge av dette.

Om det er ønskelig/hensiktsmessig presenterer vi gjerne saken på årsmøtet.

Forutsatt at saken/budskapet kommer klart frem, må Styret eller Forretningsfører gjerne gjøre tilpasninger.

Mvh
Ola Bognøy Jonassen, 5 A
Tlf: 46117827
Epost: ola_jonassen@hotmail.com

På vegne av sameierne i de aktuelle leilighetene (på kopi).

Fra: Kate Gry Røed <kategry@oae.no>
Sendt: torsdag 12. februar 2026 19:53
Til: Post <post@oae.no>
Emne: 007 VARSEL OM DATO FOR ÅRSMØTE 2026

ORDINÆRT ÅRSMØTE

Eierseksjonsloven § 41 krever
at ordinært årsmøte skal avholdes årlig innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret har bestemt at årsmøte avholdes 21.04.2026.
Saker som ønskes behandlet av årsmøte må være styre i hende senest 28. februar

I forkant av møtet vil du/dere motta en formell innkalling med tid og sted samt saksliste og årsregnskap og budsjettforslag til behandling.

Hvis du som eier har saker du ønsker at skal behandles må årsmøte må disse sendes innen fristen. For å sikre en effektiv og god behandling av saker som ønskes behandlet må det

- gå klart frem at saken ønskes behandlet av årsmøte
- formuleres som et konkret forslag til vedtak som det kan stemmes over

Forslagstiller anbefales å oppgi kontaktinformasjon (mobil/e-post) for eventuelle avklaring av spørsmål knyttet til forslaget.

Forslag sendes styret ved styreleder

Saker sendes på e-post: frederikstangsgate5@styremail.no
Nitika Dhall

Ber at dere merke «saker til årsmøte» i emnefeltet.

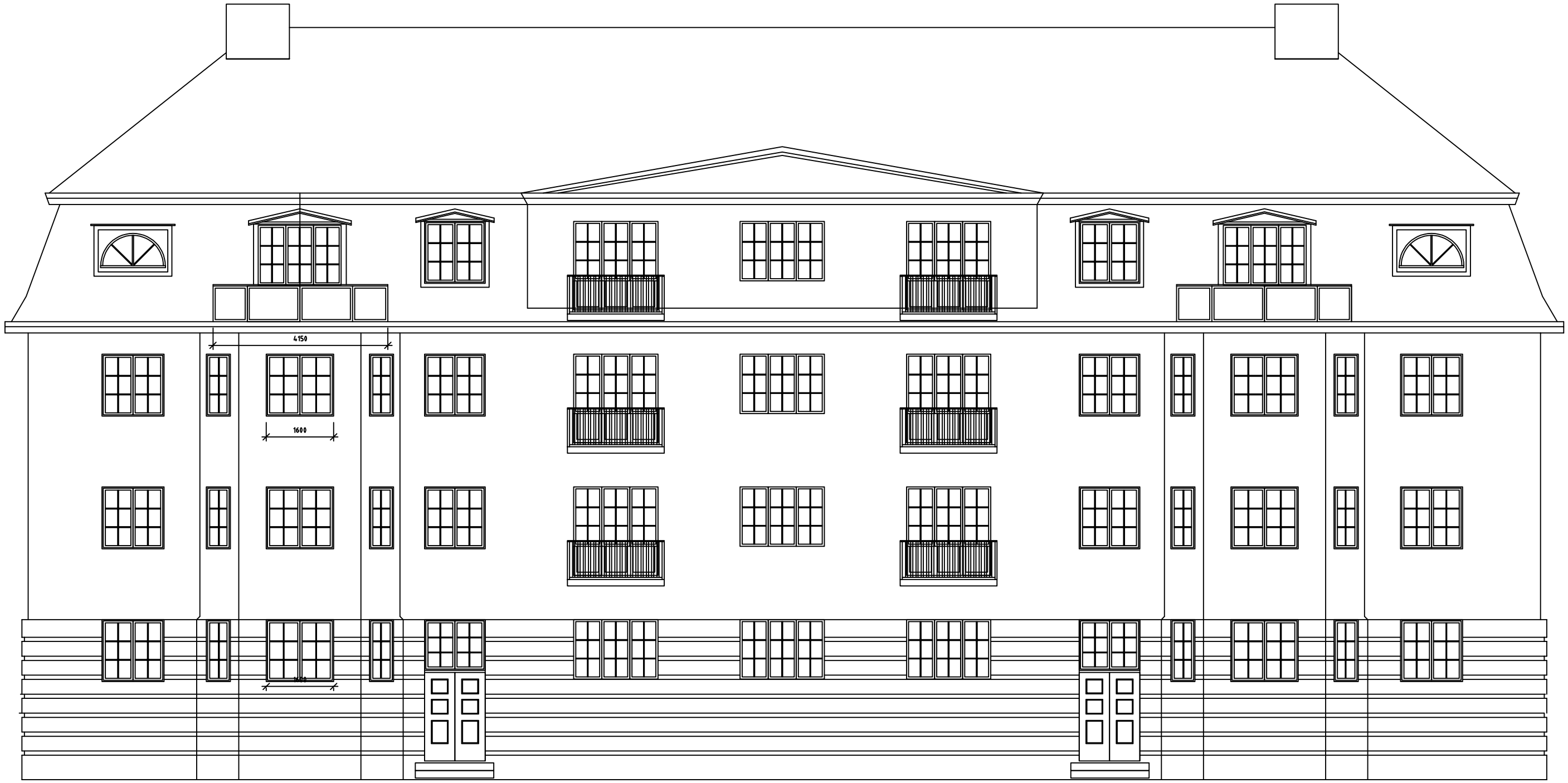
Mvh
Kate Gry Røed
Daglig leder/Forretningsfører

STENDER FORRETNINGSFØRSEL AS
Postboks 4127 Sjølyst, 0217 Oslo
Tlf.: 240 22 240 I Mob.: 907 77 130
E-post: kategry@oae.no
Web: oae.no

VEDLEGG NR.: E3

Ny fasade

Fredrik Stangs gt 5 A-B



Fasade mot vest

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ANMELDELSESTEGNING

Dato	Tegningsnummer	Rev.tegningsdato	Målestokk
13.07.2023	23138-01		1:100
Konstr./Tegnet: VN			

SAMEIET FREDRIK STANGS GT 5
BOLIGGÅRD
FREDRIK STANGS GT 5

Ing. Vidar Nilsen
Rådgivende ingeniørfirma

Postboks 1098, Parksentret, 9503 Alta
Telefon 78440620 Telefax 78440621
E-post: vidar@park.no
Hjemmeside: www.vidarnilsen.no

Gmail Nitika Dhall <nitika.dhall@googlemail.com>

Fwd: Til styret i Sameiet Frederik Stangsgate: Tema Sameiebrøken

16 messages

Mimi Dedichen <mimi.dedichen@gmail.com> 4 March 2026 at 10:49
To: Michael Geller <michaelgeller51@gmail.com>, Selva Kosiander <selva.kosiander@gmail.com>, Nitika Dhall <nitika.dhall@googlemail.com>

Hei dere,

Videresender mail jeg har fått fra Arve ang sameiebrøken, som jeg foreslår at vi snakker om i morgen.

Hei så lenge,
Mimi

---------- Forwarded message ---------
Fra: **Arve Solheim** <as@no-nonsense.no>
Date: tir. 17. feb. 2026 kl. 20:39
Subject: Til styret i Sameiet Frederik Stangsgate: Tema Sameiebrøken
To: Mimi Dedichen <mimi.dedichen@gmail.com>
Cc: Guro Grøneng <guro.groneng@ngi.no>

Jeg har ved flere tidligere anledninger tatt opp spørsmålet om grunnlaget for arealberegning og hvordan dette gir seg utslag i Sameierbrøken. Brøken er viktig fordi den danner grunnlaget for fordeling av kostnader oss sameiere i mellom. Det har tidligere ikke vært mulig å få styret til å engasjere seg i dette, og i snart 30 år har jeg latt det gå.

Det faktum at jeg har fått delt eierskap til min leilighet gjør det viktig å få dette på det rene. I forbindelse med vårt ekteskap har Guro kjøpt seg inn i min leilighet med 30%, og jeg sitter med 70%. Overdragelsen er tinglyst med skjøter på ideelle parter, og nedtegnet i Grunnboka.

I forbindelse med overdragelsen ble verdivurdering foretatt av to uavhengige eiendomsmeglere som begge la 147 m2 til grunn for sine beregninger, mens Skatte-etaten legger 120m2 til grunn for sin beregning av eiendomsskatt.

I alle disse årene har jeg hatt samme brøk som leilighetene under meg, dvs Sanner og Fiskaa. Det er helt åpenbart for alle som vil se at dette er feil. Dette gjelder for øvrig alle leiligheter i 4.etg.

Mine yttervegger er trukket ca 70 cm inn i så vel øst-, sør- og vest-lig retning. I tillegg kommer at der hvor leilighetene under har innvendig areal i form av karnapper, har jeg utvendig veranda med helt andre bruksområder.

Det som gjør disse diskusjonene vanskelige er at det representerer et null-sumspill i og med at en korreksjon nedover av min og andres eierbrøk, medfører en tilsvarende økning av andres brøk.

Det kan allikevel ikke hindre at en årelang feil rettes opp. Jeg må nå ha dette korrekt av hensyn til at min medeier kjøper seg inn i noe hvor verdsettelsen er avhengig av at arealet er riktig. Dette har også betydning for våre gjensidige testamenter og fordeling av arv når den tid kommer.

Spørsmålet har vært reist tidligere blant annet i forbindelse med pipe-renovasjon, fordeling av heiskostnader, og kommer nå igjen i forbindelse med rør-renovasjonen i 2026. Jeg er klar over at det hersker en del usikkerhet om tegningsgrunnlagets nøyaktighet, og at det er forskjeller mellom leilighetene i ulike bygninger og oppganger. Om disse usikkerhetene er betydelige eller ikke, vet jeg ikke, men det beste må ikke bli det godes fiende. To forhold er helt åpenbare; Førsteetasjer hvor inngangspartiet spiser av arealet og nå mitt og andre 4.etasjers forhold hvor så mye som ca 20-.30 m2 er redusert i forhold til etasjen under.

Dette går ikke lenger. Det må bringes i orden.

Jeg ber om at styret tar dette alvorlig, og ber om at det fremmes som en sak på Årsmøtet i Sameiet.

Arve

Med vennlig hilsen
Arve Solheim
Siviløkonom

Tlf. +47 908 93 260
as@no-nonsense.no
www.no-nonsense.no

ARVE SOLHEIM
Rådgiver. Organisasjon og Ledelse

FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Sameiet Fr. Stangsgt. 5

Dato, den ……..

……	…….	…….
Underskrift (seksjonseier)	Navn med blokkbokstaver	Snr.

Nabolagsprofil

Frederik Stangs gate 5B - Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	4 min 0.4 km
Frogner kirke Linje 30, 31	6 min 0.5 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	16 min 1.4 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	20 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 min 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	11 min 0.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Clarion Collection Hotel Gabelshus	2 min
Frederik Stangs gate - 11532	3 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

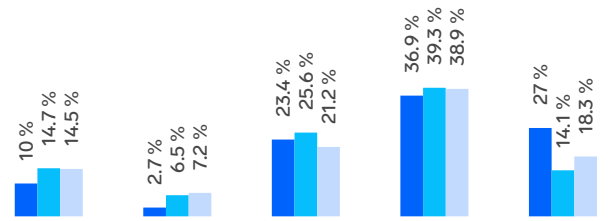
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage (2-5 år) 34 barn	6 min 0.5 km
Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 121 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Skillebekk Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Coop Extra Gimle	6 min

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

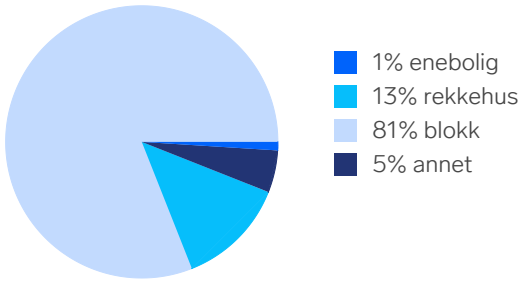
Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Sport

Reichweins plass balløkke Ballspill	12 min 1 km	
Trafotaket streetbasketanlegg Ballspill	12 min 1 km	
SATS Solli plass	10 min	
Studio Jobbsprek	16 min	

Boligmasse



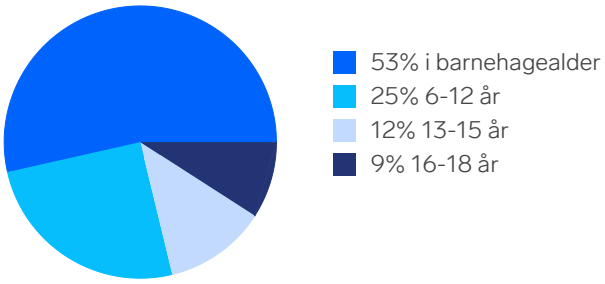
«Det er stille og rolig, nær E18, og flott strøk.»

Sitat fra en lokalkjent

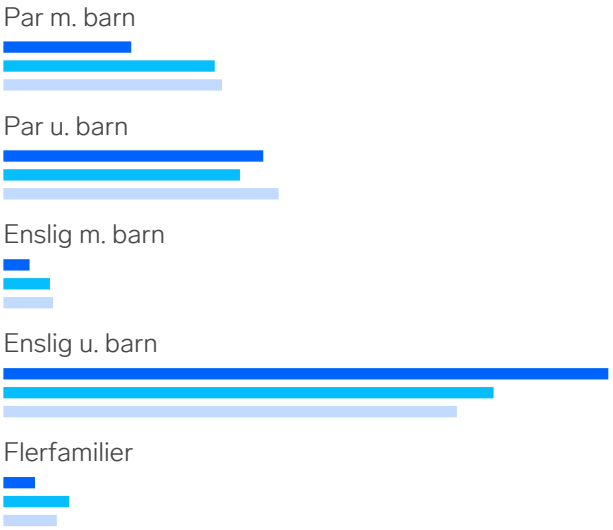
Varer/Tjenester

Aker Brygge	15 min
Vitusapotek Fredrik Stangs gate	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



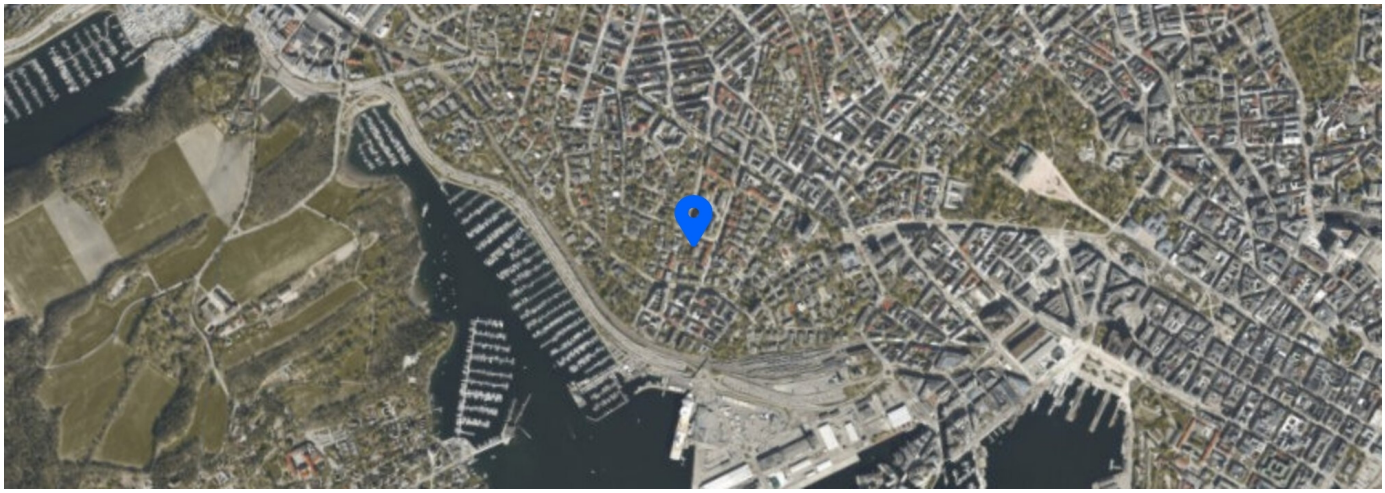
Familiesammensetning

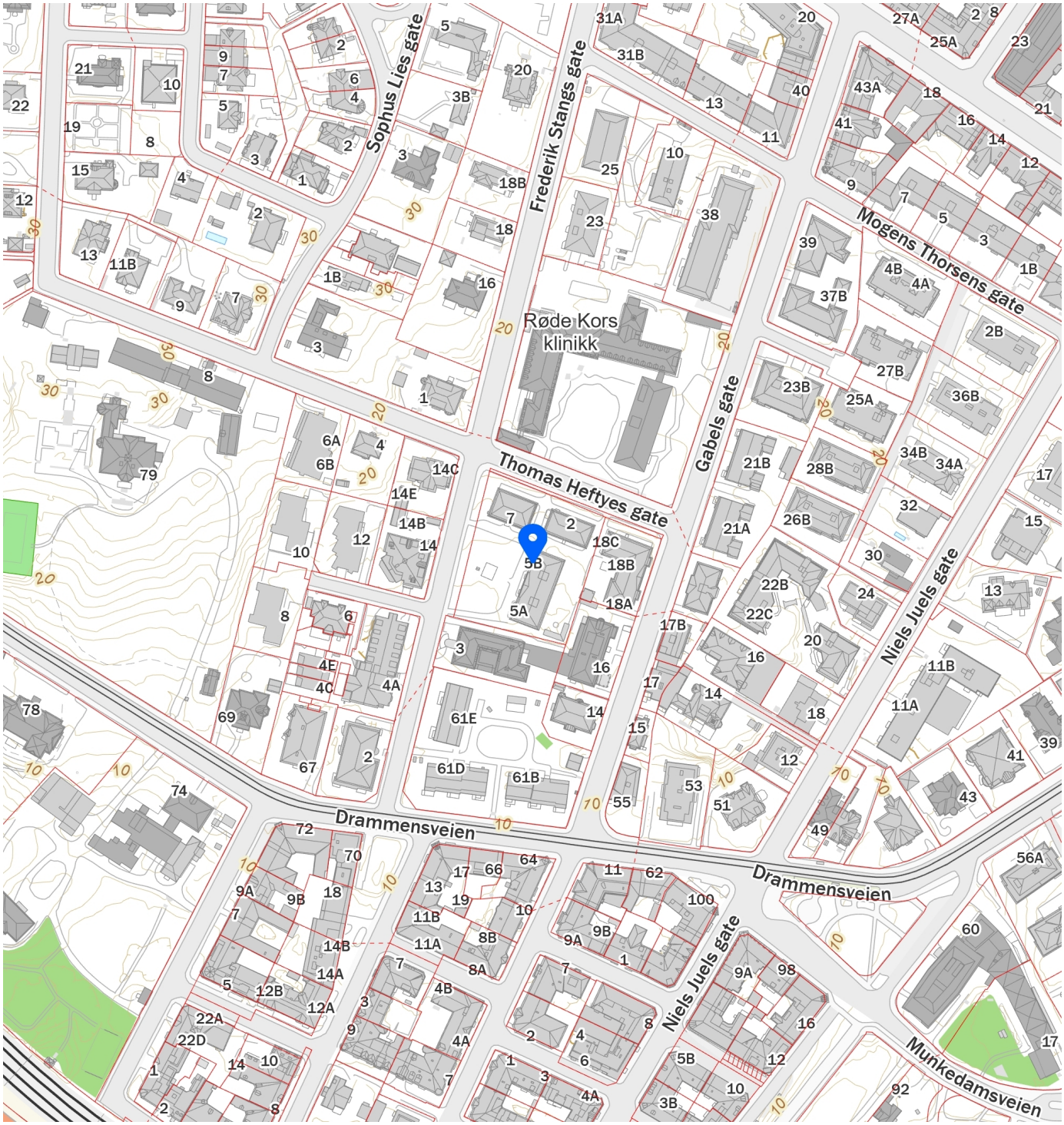


Sivilstand

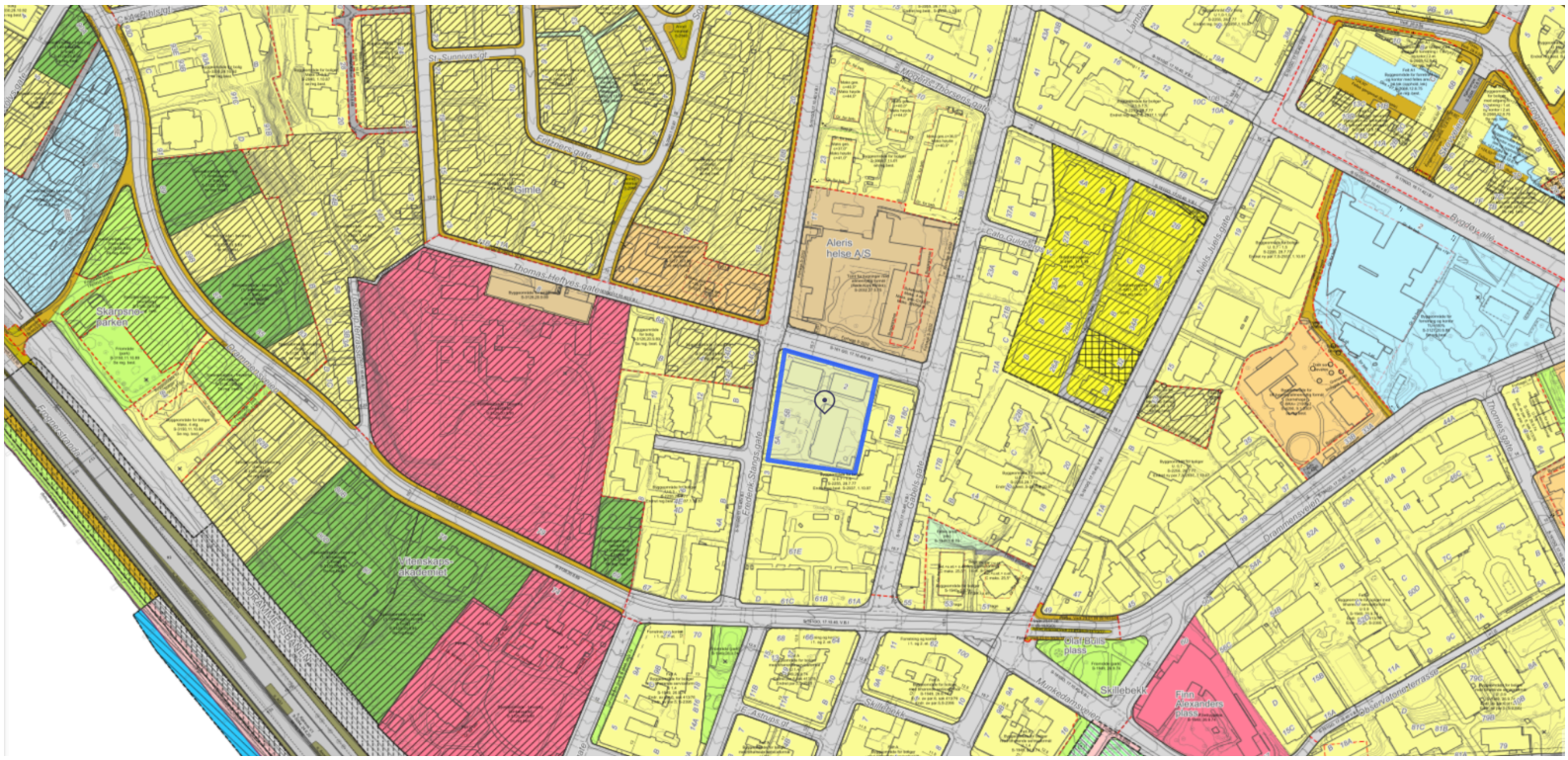
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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


Aleris helse A/S
Skarpsno parkene
Vitenskapen akademiet
Thomas Heftyes Gate
Fredrik Stangs gate
Drammensveien
Skillebekk
Prinsens gate

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.