




# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Frederik Stangs gate 46E, 0264 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 212, bnr. 314, snr. 17

**Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 22371-1660

Referansenummer: IH6475

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



# Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



**TAKSTSAMVIRKE**  
AS

## Rapportansvarlig

Marcus Bratland

Uavhengig Takstingeniør

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1925. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Overflateoppussing (september 2020):
- Vegger i stue, soverom, gang og mellomrom er malt. Det er satt opp tapet i soverom og kjøkken. Dører, dørkarmer, vinduskarmer og vindusbeslag er malt. Arbeidet er utført av Din Håndverker AS.
- Gulvsliping (august 2020):
- Sliping av gulv i hele leiligheten inkludert terskler, med etterbehandling i hvitpigmentert lakk. Utført av Burums.
- Vinduer (oktober 2023):
- Vinduer i stue, soverom og kjøkken er skiftet. Utført av Byggvindu AS.
- Elektrisk arbeid – belysning (april 2025):
- Dimmer og belysning er oppgradert fra halogen til LED i kjøkken, soverom og bad. Utført av Boligelektrikeren AS.
- Kjøkken – platetopp (juli 2023):
- Platetopp er skiftet. Levert av eier og montert av Proff Elektriker AS.
- Kjøkken – stekeovn (juli 2024):
- Stekeovn er skiftet. Levert av eier og montert av Proff Elektriker AS.

Opplysninger gitt av eier.

## Selveierleilighet - Byggeår: 1925

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

En balkong vendt mot bakgård på ca. 7,8 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,03 m.

Bygård bygget i 1925. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, teknet med takstein (ikke besiktiget).

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt: 2,97 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og brukslitasjer og anses som et mindre avvik.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

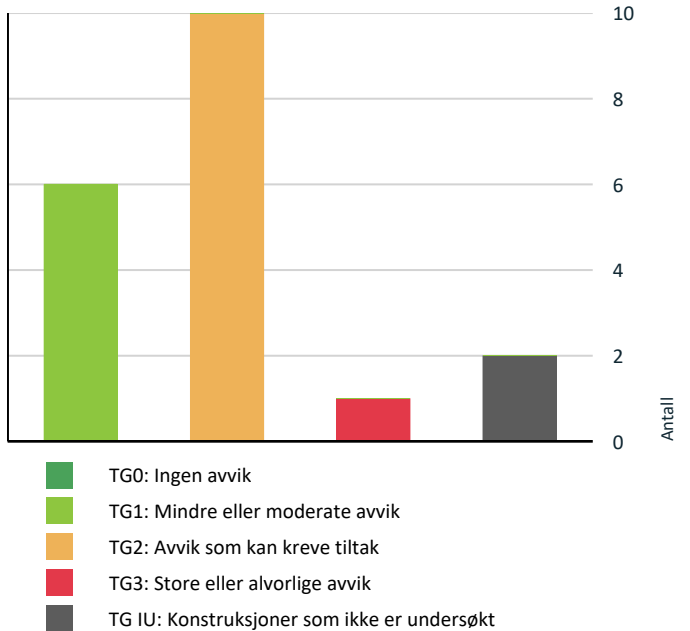
### Selveierleilighet

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

Boligen har endringer fra opprinnelige byggetegninger. Det er etablert balkong med adkomst fra kjøkken, jf. tegning E02. Deler av tidligere garderobe er ombygget til bad, og det er etablert gang mellom kjøkken og entré/hall. Ombygging til bad kan være søknadspliktig, og dokumentasjon på eventuell byggesøknad/godkjenning er ikke fremlagt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- !** Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- !** Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- !** Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- !** Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- !** Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- !** Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

- !** **TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - !** Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- !** **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - !** Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - !** Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- !** **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - !** Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
  - !** Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - !** Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - !** Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

### Byggeår

1925

### Kommentar

Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

### TG 2 Balkongdør

#### Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1998.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

En balkong vendt mot bakgård på ca. 7,8 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,03 m.

## Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Bygård bygget i 1925. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt: 2,97 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert luftbobler bak tapetet på soverommet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftbobler bak tapetet bør utbedres ved å fjerne eller reparere tapetet for å sikre god vedheft og unngå videre avskalling eller skade på veggoverflaten. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere løsning av tapetet og redusert estetisk kvalitet.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flere skruehull på veggen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet har kort gjenværende levetid og vil ha behov for oppgradering eller fullstendig oppussing.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrommet har kort gjenværende levetid og vil ha behov for oppgradering eller fullstendig oppussing.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredet med klosett, servant på innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftkanaler i bygget.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integriert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Ukjent Ihvertfall i nærværende eier eietid.**

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.**

**Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

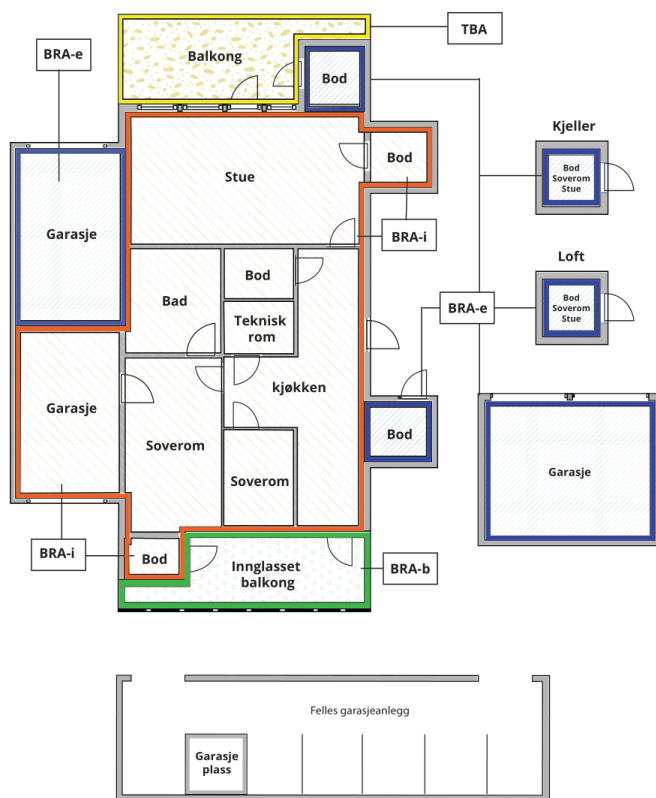
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						3	3
2. etasje	70			70	8		70
Kjeller		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>5</b>			<b>8</b>	<b>3</b>	<b>78</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

## Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3 m<sup>2</sup>.
- En kjellerbod på ca. 5,3 m<sup>2</sup>.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Boligen har endringer fra opprinnelige byggetegninger. Det er etablert balkong med adkomst fra kjøkken, jf. tegning E02. Deler av tidligere garderobe er ombygget til bad, og det er etablert gang mellom kjøkken og entré/hall. Ombygging til bad kan være søknadspiktig, og dokumentasjon på eventuell byggesøknad/godkjenning er ikke fremlagt.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se sammendrag for info.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Agnes Emelie Sofia Eng	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	314		17	1982 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Frederik Stangs gate 46E, 0264 OSLO

### Hjemmelshaver

Agnes Emelie Sofia Eng

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2026	
2	03.05.2026	
3	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



Adresse

**Frederik Stangs gate 46E, 0264 OSLO**

Dato for energimerking

**16.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-271197**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**80498985**

Gårdsnummer

**212**

Bruksnummer

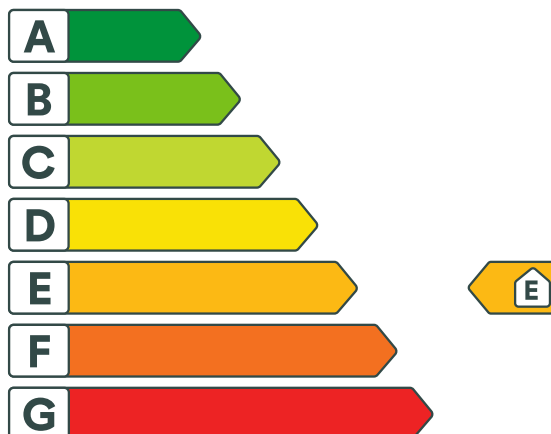
**314**

Seksjonsnummer

**17**

Bruksenhetsnummer

**H0202**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1925**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**70,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**70,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**204,13 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**204,13 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**14 289 kWh**



## Frederik Stangs gate 46E, 0264 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Frederik Stangs gate 46E, 0264 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

## Tiltak 18: Montering tetningslister

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

## Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EMERA NO1 AS  
Emera Oslo Vest v/Didrik Tollefsen  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: didrik.tollefsen@emera.no

Deres ref.: 01260065 . Vår ref.: 7633-1-17

Dato: 28.04.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Frederik Stangs Gt 46 Sameiet  
Organisasjonsnr: 976018788  
Seksjonseier: Eng, Agnes Emelie Sofia  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 17  
Adresse: Frederik Stangs Gate 46 E, 0264 OSLO  
Seksjonsnummer: 17  
Gnr. 212  
Bnr. 314

## Opplysninger om boligselskapet:

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

Ta kontakt med styret for informasjon om eventuelle økninger i felleskostnadene.

E-postadresse styret: fsg46@styrerommet.no. Gateparkering. Hjemmeside: vibbo.no Ved eierskifte og skifte av leietaker, skal det betales et flyttegebyr på kr 2 000 til sameiet. Det gjelder både for innflytting og utflytting.

Nei

## Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207544035  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,70%  
Restsaldo 88 579,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2031  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207861723  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,70%  
Restsaldo 1 614 317,00  
Innfrielsesdato: 29.02.2040  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**

Lånenr.: 98208465317  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,70%  
Restsaldo: 687 163,00  
Innfrielsesdato: 30.01.2035  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 999,00,-

##### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Heis	657,00	
Pipelån	216,00	
Bredbånd	289,00	
Felleskostnader	2 837,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 590,-  
Fradragsberettigede kostnader: 2 669,-  
Annen formue: 11 308,-  
Gjeld: 36 416,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207544035
Restsaldo:	1 317,40
Kapitalkostnader:	25,62
Administrasjonsavtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207861723
Restsaldo:	24 627,72
Kapitalkostnader:	227,93
Administrasjonsavtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208465317
Restsaldo:	9 941,15
Kapitalkostnader:	125,27
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 35 886,27,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

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

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

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.  
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

#### **Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: [lisa.bruun.olsen@obos.no](mailto:lisa.bruun.olsen@obos.no) eller telefon: 22 86 59 83.

#### **Annen informasjon:**

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

#### **Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Christian Larsen, e-post: [fsg46@styrerommet.no](mailto:fsg46@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

#### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### **Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

## VEDTEKTER

for

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Vedtektene er sist endret på årsmøtet 11.04.18.

Vedtektene er sist endret på årsmøte 20.05.19.

### **§ 1 Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

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

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

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

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

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

#### **1-3 Sameiebrøk**

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

### **§ 2 Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Seksjoner**

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

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

#### **2-2 Særlige bestemmelser for næringsseksjonene**

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

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

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

### **§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

#### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Ordensreglene gjelder for både boligseksjonene og næringsseksjonene.

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

#### **§ 4 Registrering av seksjonseiere/leietakere**

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

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

#### **§ 5 Vedlikeholdsplicht og erstatningsansvar**

##### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplichten omfatter også balkonger/takterrasser.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplicht omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **§ 8 Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

(2) Styret kommuniserer elektronisk med seksjonseierne i sameiet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

## **§ 9 Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

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

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

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

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

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **§ 11 Generelle plikter**

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

## **V E D T E K T E R**

**for**

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Vedtektene er sist endret på årsmøtet 11.04.18.

Vedtektene er sist endret på årsmøte 20.05.19.

Vedtektene er sist endret på årsmøte 27.05.2025.

### **§ 1 Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

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

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

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

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

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

#### **1-3 Sameiebrøk**

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

### **§ 2 Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Seksjoner**

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

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

#### **2-2 Særlige bestemmelser for næringsseksjonene**

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

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

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

### **§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

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

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, endring på vann- og avløpsrør, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsareal.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Ordensreglene gjelder for både boligseksjonene og næringsseksjonene.

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

## **§ 4 Registrering av seksjonseiere/leietakere**

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

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

## **§ 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

- (5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.
- (6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **§ 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **§ 8 Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

(2) Styret kommuniserer elektronisk med seksjonseierne i sameiet.

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

#### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

#### **8-5 Inhabilitet**

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

#### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

### **§ 9 Årsmøtet**

#### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

#### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

#### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

#### **9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte**

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
  - g) endring av vedtektene

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
  - a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

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

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **§ 11 Generelle plikter**

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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7633

FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

# Velkommen til årsmøte i FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

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

## Dato for årsmøtet:

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer for interne styremedlemmer
7. Vedtektsendring
8. Vedtekstendring
9. Vedtekstendring flyttegebyr
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Per Christian Larsen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

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

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer for interne styremedlemmer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

## Vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Alex Vodicka Winther

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Endres til:

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

Dagens (5) *Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsareal.*

Endres til:

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

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

· *Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, endring på vann- og avløpsrør, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.*

· *Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.*

*Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon.*

*Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsareal.*

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

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

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

#### Forslag til vedtak

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

---

Sak 8

### Vedtekstendring

Forslag fremmet av:

Alex Vodicka Winther

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet vedtekter § 8-3 Styrets oppgaver endres fra

8-3 Styrets oppgaver

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

(2) Styret kommuniserer elektronisk med seksjonseierne i sameiet.

Endres til:

## 8-3 Styrets oppgaver

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

(2) Styret kommuniserer elektronisk med seksjonseierne i sameiet.

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

## Forslag til vedtak

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

---

## Sak 9

### Vedtekstendring flyttegebyr

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Styret foreslår å endre § 4 Registrering av seksjonseiere/leietakere

#### *Fra:*

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

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

#### *Til:*

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

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

## Forslag til vedtak

Vedtektenes § 4 endres til: (1) Erverver og leier av seksjonen skal meldes til styret for registrering.

E-postadresse skal oppgis. Ved eierskifte og skifte av leietagere betales et gebyr til sameiet på 2000,- (2)

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

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christian Larsen

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

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kim Davies

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

---

# Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 27.05.2024–01.05.2025

Frederik Stangs gate 46 Sameiet

I perioden 27. mai 2024 til 1. mai 2025 har styret i Frederik Stangs gate 46 Sameiet avholdt totalt 8 styremøter.

I løpet av perioden er det behandlet 48 saker, fordelt på ordinære driftsoppgaver, vedlikeholdsprosjekter, økonomiske beslutninger og enkeltsaker fra beboere og næringsseksjoner.

De viktigste sakene styret har arbeidet med i perioden:

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

## HAGEGRUPPEN – SAMMENDRAG 2024 OG PLANER FOR 2025

Sammendrag 2024:

- Oppstartsmøte med enighet om overordnede prinsipper:
- Beholde hagens utforming som den er
- Fokus på godt vedlikehold og tilrettelegging etter behov
- Bruk av flerårige, hjemmehørende og insekt-/fuglevennlige planter
- Fjerning av ikke-hjemmehørende arter (f.eks. Thuja)
- To gjennomførte dugnader med rydding, beskjæring, gjødsling og løkplanting

Planer for 2025:

- Videreføring av vedlikehold og forbedringer
- Jordutskiftning, spesielt i pottene foran bygget
- Utskiftning av planter skadet av stillas
- Innkjøp av hageutstyr, gjødsel og nye planter

## **ÅRSREGNSKAPET**

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

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

### **Vesentlig avvik**

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

### **Resultat**

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

### **Arbeidskapital**

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

### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Hodne, Bente**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-03 18:58:17 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

12 av 20

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Oslo, 24.04.2025

Styret i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Per Christian Larsen/s/

Dag Ragnar Thorstensen/s/

Maria Richter Solstad/s/

Per Christian Samson/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 409 796
Heis	270 540
Seksjonert lokale	269 232
TV/Internett	186 632
Lånekostnad	169 704
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 305 904</b>

**NOTE: 3****AVGIFTSPLIKTIG INNTEKT**

Leieinntekt	171 636
<b>SUM AVGIFTSPLIKTIG INNTEKT</b>	<b>171 636</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 840.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 112
Andre konsulenthonorarer	-308 793
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-320 905</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-456 011
Feieavgift	-11 399
Renovasjonsavgift	-213 829
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-681 238</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-148 076
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-148 076</b>

**NOTE: 13****LEILIGHETER**

Lokaler	615 633
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>615 633</b>

**NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andre langsiktige fordringer, balkongprosjekt	78 000
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>78 000</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig mva. termin 6/2024	-5 006
----------------------------	--------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-5 006</b>
---	---------------

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-3
------------------------------	----

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3</b>
-----------------------------------	-----------

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 7633 Selskapsnavn: FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

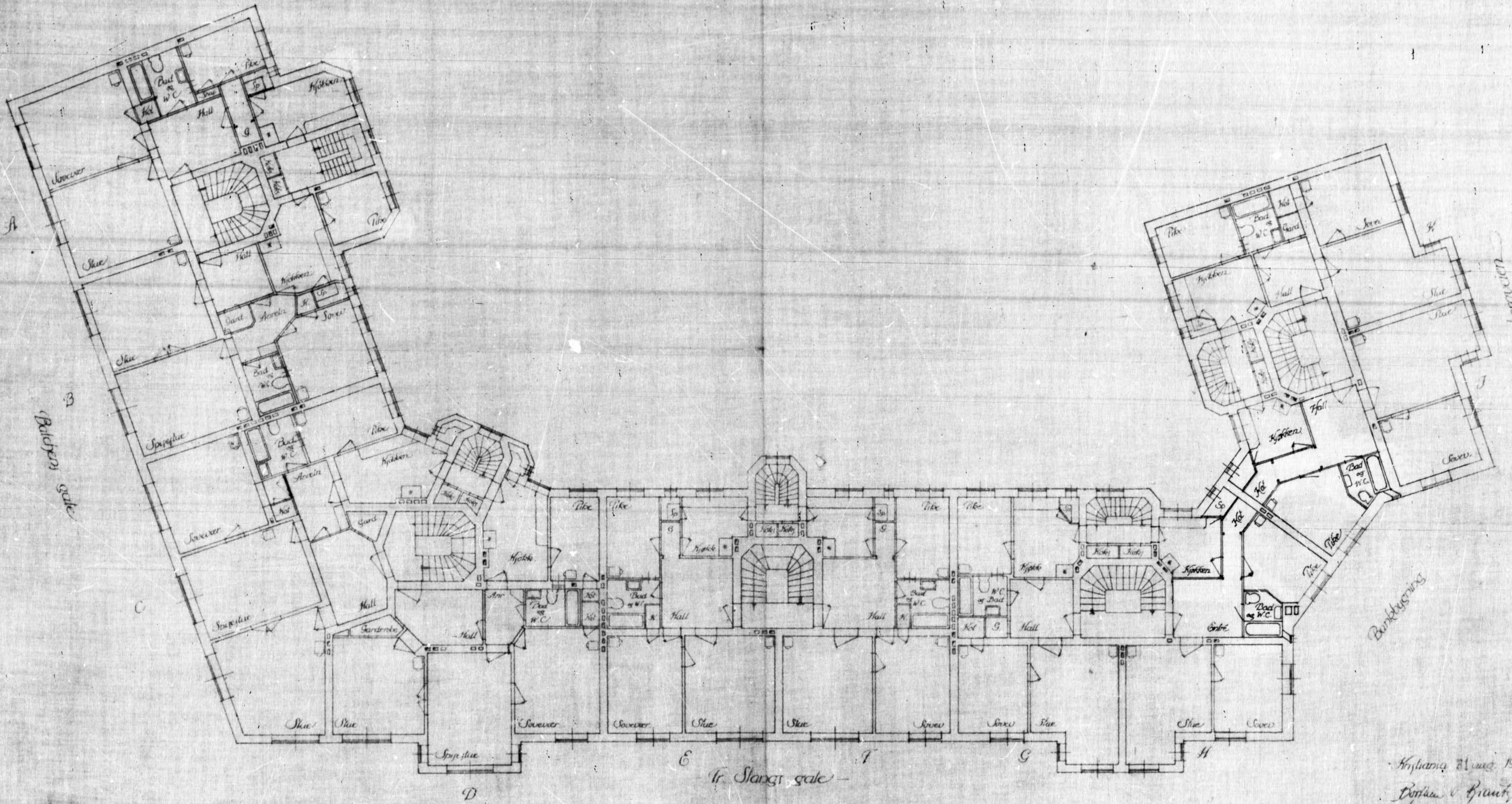
Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

Tredrik Slings gate 46. 3/3-27 Pl 75  
II. Etage. Mfl. 1100.

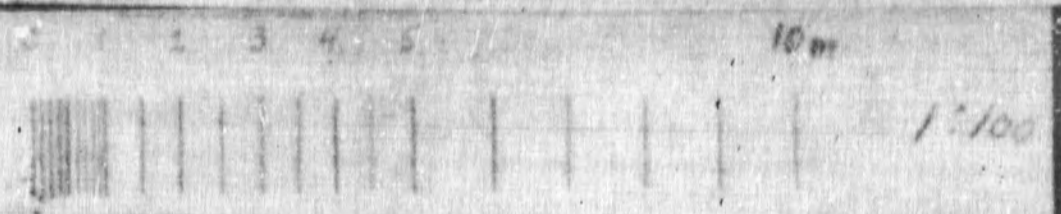


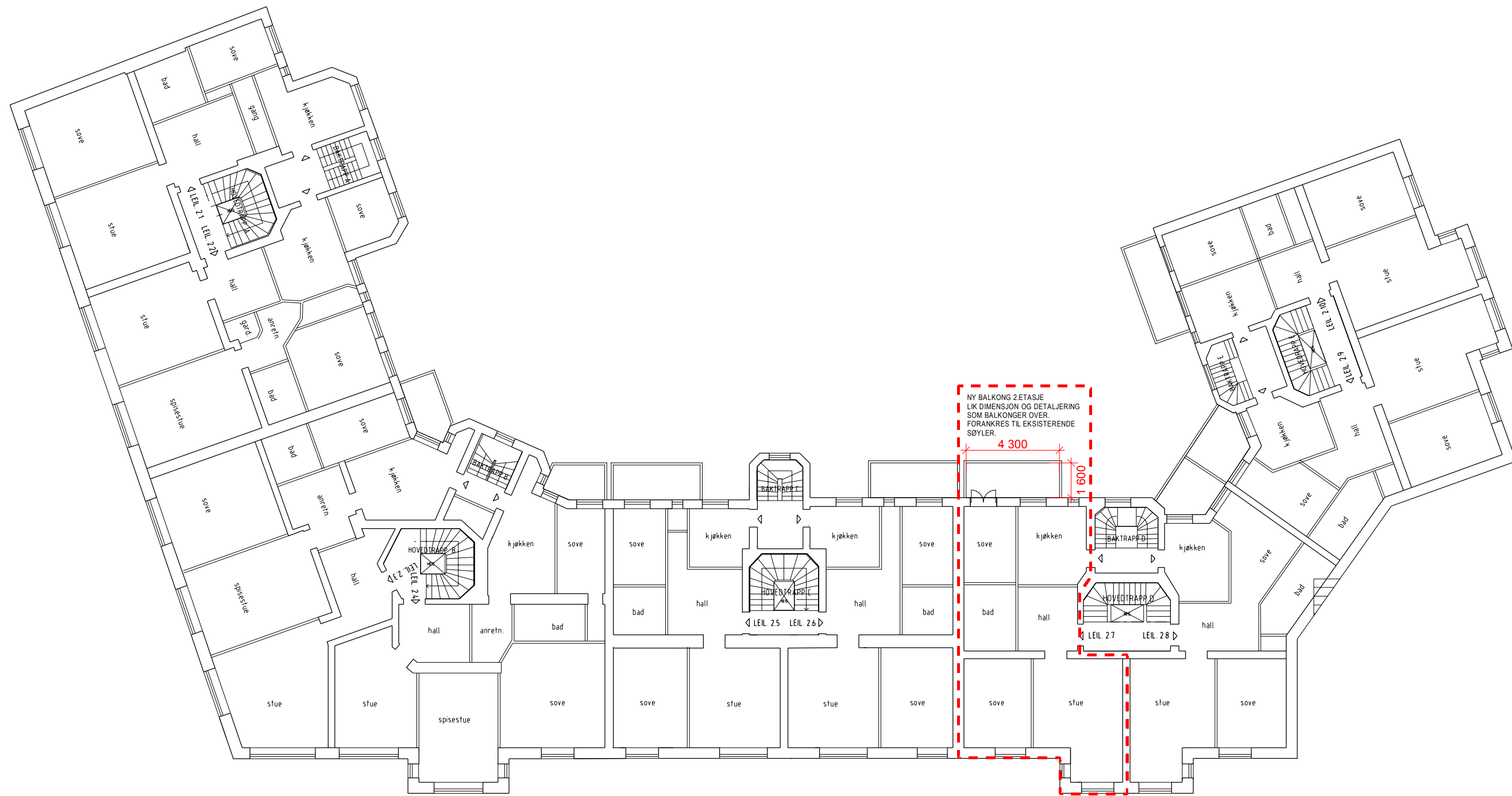
WEDFOTOGRAFERT-19 X

711



Kjøbenhavn 21. aug. 1923.  
Borham & Bruntzen  
Arkitekter, K. & A. T.





PLAN 2.ETASJE

**ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS**

SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22  
1456 Nesoddtangen

telefon: 400 66 821  
e-post: post@arkitektfjogstad.no  
org. nr: NO 924 330 465 MVA

INDEX:

0

DATO:

16.08.2024

BESKRIVELSE:

SØKNAD

TEGNING:

MFJ

KONTR.:

MFJ

PROSJEKT:

**FREDERIK STANGS GATE 46 - EN BALKONG**

GNR/BNR.:

212/314

TILTAKSHAVER:

FLÅTE

PROSJEKTKODE:

2024-23 FRE46

TEGNING:

PLAN 2.ETG

REV. DATO:

16.08.2022

MÅLESTOKK:

1:200 (A3)

TEGNINGSNUMMER:

E02

INDEX:

0

# Protokoll til årsmøte 2025 for FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

Organisasjonsnummer: 976018788

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Per Christian Larsen er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Anda Blay fra OBOS foreslått og som protokollvitne ble Øivind Andersen foreslått

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer for interne styremedlemmer

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 7. Vedtektsendring

Fremmet av: Alex Vodicka Winther

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

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

Endres til:

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

Dagens (5) *Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsareal.*

Endres til:

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

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

*· Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, endring på vann- og avløpsrør, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.*

*· Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.*

*Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon.*

*Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsareal.*

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

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

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. enstemmig vedtatt

## 8. Vedtekstendring

Fremmet av: Alex Vodicka Winther

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

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

(2) Styret kommuniserer elektronisk med seksjonseierne i sameiet.

Endres til:

### 8-3 Styrets oppgaver

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

(2) Styret kommuniserer elektronisk med seksjonseierne i sameiet.

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. enstemmig vedtatt

## 9. Vedtekstendring flyttegebyr

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

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

Styret foreslår å endre § 4 Registrering av seksjonseiere/leietakere

*Fra:*

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

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

*Til:*

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

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

#### Forslag til vedtak:

Vedtektenes § 4 endres til: (1) Erverver og leier av seksjonen skal meldes til styret for registrering.

E-postadresse skal oppgis. Ved eierskifte og skifte av leietagere betales et gebyr til sameiet på 2000,- (2)

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

✓ Vedtatt.

## 10. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Christian Larsen

Følgende stilte til valg:

Per Christian Larsen

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kim Davies

Følgende stilte til valg:

Kim Davies

Anmeldelse  
F. Tjerning

OB 9/3  
1923 ✓



### Expeditions-Dokument

angaaende naaringshus

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

Indlevert 15 aug. 1923 Attesteret 17-4-28



Oversendes Hr. Opmaalingsschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 17/8 23.



9/3/23

F. Tjerning



Reindningsgraver u. paa  
fjælle slages paa bilt  
med blaå luge. Rind med  
indkomme hvidtal nedlægges



Leia 21/8 23  
Tjerning

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

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Kristiania.  
Man kan ikke uttale sig om anmeldelsen forinden de nødvendi-  
ge ledninger er indtegnet i planerne og de fornødne snittegninger  
lanes uttrækskloakerne er vedlagt anmeldelsen.

Naar disse tegninger etc. indkommer bedes anmeldelsen over-  
sendt hertil til approbation av kjeldergulvenes beliggenhet etc.

Kristiania vand-og kloakvæsen den 3. september 1923.

9/3/23

Thorst Aaker

Arbeidets art  
**Ombyggingsarbeider**

Arbeidssted  
**Fredrik Stangs gate 46**

Matr.nr.

**83/887**

Byggherre

Ansvarshavende

**Christiania Bank og Kreditkasse  
v/Økland  
Stortorvet 7  
0155 OSLO 1**

THE/tfn

Dato **6.mai 1988**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Arbeidet er utført uten byggetillatelse, og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

  
Bygningsinspektør

Tor H. Eikeland

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



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

199701506 40

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

Dato: 27 SEPT. 2001

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199701506-39 Saksbeh: Kjell Stølan Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse

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

---

### FERDIGATTEST

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

---

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

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

Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken  
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan  
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Kvarts Arkitekter AS  
Frognerveien 22  
0263 OSLO

Dato: 11.11.2013

Deres ref:

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

Arkivkode: 531

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

### **FERDIGATTEST - FREDERIK STANGS GATE 46**

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.09.2013.

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

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

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



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

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

**Sluttrapport for avfallshåndtering**

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.11.2013 av:*

*Espen Hofsvang - Saksbehandler  
Per-Arne Horne - enhetsleder*

**Vedlegg:** Orientering om klageadgang

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

# Reguleringskart 29.04.2026

**Om valgt eiendom** | **Om valgt punkt**

**212/314** (gårds-/bruksnr)  
Bydel: Frogner  
0264 Oslo  
Beregnet areal for valgt teig: 1982m<sup>2</sup> ⓘ  
[Se matrikkel og tinglysing](#)

**Planer**

- [Kommuneplan](#)
- [Kommunedelplan \(1\)](#)
- [Områderegulering \(0\)](#)
- [Reguleringsplaner \(6\)](#)

Vis kart for Reguleringsplaner

**202114191**  Vis planområde  
 Flate: Pågående plansak

**S-1732**  Vis planområde  
[Reguleringsbestemmelser](#)  
 Flate: Veigrunn i tunnel

**S-2610**  Vis planområde  
[Reguleringsbestemmelser](#)  
 Flate: Bolig m.tilh. anlegg  
 Flate: Felles lekeareal

**S-2255**  Vis planområde  
[Reguleringsbestemmelser](#)  
 Flate: Bolig m.tilh. anlegg

**42293**  Vis planområde  
[Reguleringsbestemmelser](#)  
 Flate: Fortau

Map navigation controls: Home, Search, Layers, Print, Download, Measure, Scale, Zoom in (+), Zoom out (-)



## 42293

Mindre vesentlig reguleringsendring i Frognerveien mellom Løvenskiolds gate og Odins gate.  
Ny holdeplass for Frognertrikk / Justering av fortau.

42293 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 06.10.1993

**Vedtatt av:** Byutviklingskomiteen

**Vedtaksdokumenter:** [199250210](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** se vedtatt av PBE 30.04.92 (vedtaks kart + tekst)

**Knytning(er) mot andre planer:** S-161GO, S-133GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





Oslo

## S-1732

Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtuneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5, Skipper gt.31 og 44 til traf.omr. jernbane

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 03.01.1972

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197201384](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Oslo

## S-2255

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

**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](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

**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 begrensningsslinjen 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.***

## S-2610

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalet Elisenbergveien - Fredrik Stangs gate - Balchens gate og Gimle-veien, samt Balchens gate.

**Vedtaksdato:** 20.07.1982

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [198201817](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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



REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET ELISENBERGVEIEN, FREDERIK STANGS GATE, BALCHENS GATE OG GIMLEVEIEN, SAMT BALCHENS GATE, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til følgende formål:

- byggeområde, for bolig
- tomt for offentlig bygning (telefonsentral)
- trafikkområde: gatetun
- fellesareal (lek)

§ 3.

- a) Utnyttelsesgrad (U) innenfor planområdet er beregnet ut fra det samlede brutto grunnareal inkludert den del av eiendommen som foreslås regulert til fellesareal (lek).
- b) Over maksimal gesimshøyde kan det tillates 1 tilbaketrunket etasje.
- c) Leilighetsfordelingen for Elisenbergveien 37 skal være 5% 2 roms-, 35% 3 roms-, 50% 4 roms- og 10% 5 roms leiligheter. Ved utbygging på de øvrige boligeiendommer skal det legges hovedvekt på 3-romsleiligheter eller større. Fordelingen skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) I 1.etasje i Elisenbergveien 37 kan det innpasses ca. 1100m<sup>2</sup> gulvareal til trafikkområde/vestibyle for NSB og gangpassasje. Gangpassasjen skal etableres fra vestibylen til Elisenbergveien og Balchens gate. Areal for NSB's vestibyle med gangpassasje er avmerket på reguleringskartet. Resterende areal i 1.etasje kan disponeres til forretning/ kontor/allmenntilrettelagt formål. Dog skal kontorarealet ikke overstige 100m<sup>2</sup>.
- e) Det skal i kjeller i Elisenbergveien 37 innpasses min. 60 boligparkeringsplasser. Ved nybygging på de øvrige boligeiendommer skal boligparkeringsplasser innpasses i kjeller etter følgende norm:  
3 roms leiligheter og større: 0,8 pl. pr. leil.  
2 roms leiligheter og mindre: 0,6 pl. pr. leil.
- f) Avkjørsel til nybygg på eiendommene Elisenbergveien 37 og 37b skal skje fra Elisenbergveien, til eiendommene Elisenbergveien 35 og Gimleveien 17 fra Gimleveien og til eiendommene Frederik Stangs gate 46 og Frognerveien 36 fra Frederik Stangs gate.
- g) På eiendommen Elisenbergveien 35 og Frederik Stangs gate 46 skal det innpasses forretningslokaler i 1. etasje mot Elisenbergveien og Frederik Stangs gate.

§ 4.

- a) Innenfor de grenser som er vist på reguleringskartet skal det i 1. etasje på Elisenbergveien 37 anlegges fellesareal (lek). Dette skal tilpasses terrenghøyde på fellesareal i indre gårdsrom i Frederik Stangs gate 46. Mulighetene for trappeforbindelse mellom fellesareal på Elisenbergveien 37 og fellesareal i indre gårdsrom i Elisenbergveien 35 og Gimleveien 17 skal holdes åpen.
- b) For fellesareal på Elisenbergveien 37 gjelder også: Taket skal forsynes med et jordlag som muliggjør vegetasjon (trær). Arealet nærmest leilighetene skal skjermes. Åpning for lysgård ned til 1.etasje skal ikke overstige 10% av fellesarealet.

§ 5. Med byggemelding skal det følge plan for den ubebygde del av tomte, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 6. Nettstasjon for lysverket skal evt. innpasses i bebyggelsen på Elisenbergveien 37.

## S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

**Vedtaksdato:** 17.10.1940

**Vedtatt av:** Arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [194000560](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Med unntak kv. Drammensvn., Solligt., Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



**Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.****BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).**

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

**BYPLANVEDTEKT.**

## § 1.

- A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
- B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
  2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
  3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
  4. Industriebbyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m  
resp. 40 m.  
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

- § 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter. Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrunkne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m<sup>2</sup> og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer. Overkant hovedgesims ( d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.
- § 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig ( d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.
- § 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.
- § 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense. Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.
- § 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.
- § 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

#### SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

- 1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakter mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
 Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på regulerings sjefens plan av 15/5.1929.  
 Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.
- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
 Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.  
 Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
 På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.  
 Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
 På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårds plass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
 Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergslisens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesims linje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).
- 9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
 I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nord for Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.
- 9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.
- 10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
 Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.  
 Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.
- 11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
 På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårds plass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
- 12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).  
 På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.
- 13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).  
 På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

## 14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

## 15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:

På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

## 16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nord for nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

## 17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

## 18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
- 2) Sønnefor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

- a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
- b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m<sup>2</sup>. Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadengden ikke overskride 30 m.
- c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

## 19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601486043  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr  
971040823

Navn  
OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse  
Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
976018788

Navn  
FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

Bruksenhet

Adresse  
c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

### Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr  
0301

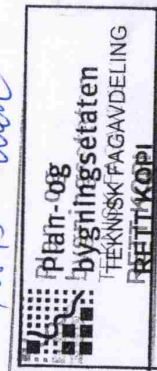
Gnr  
212

Bnr  
314

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 751195 Tinglyst: 06.09.2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Begjæring om  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Plan- og bygningssetaten  
 Org.nr. 971 018 823

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

Plass for tinglygingsstempel
------------------------------

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

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

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

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

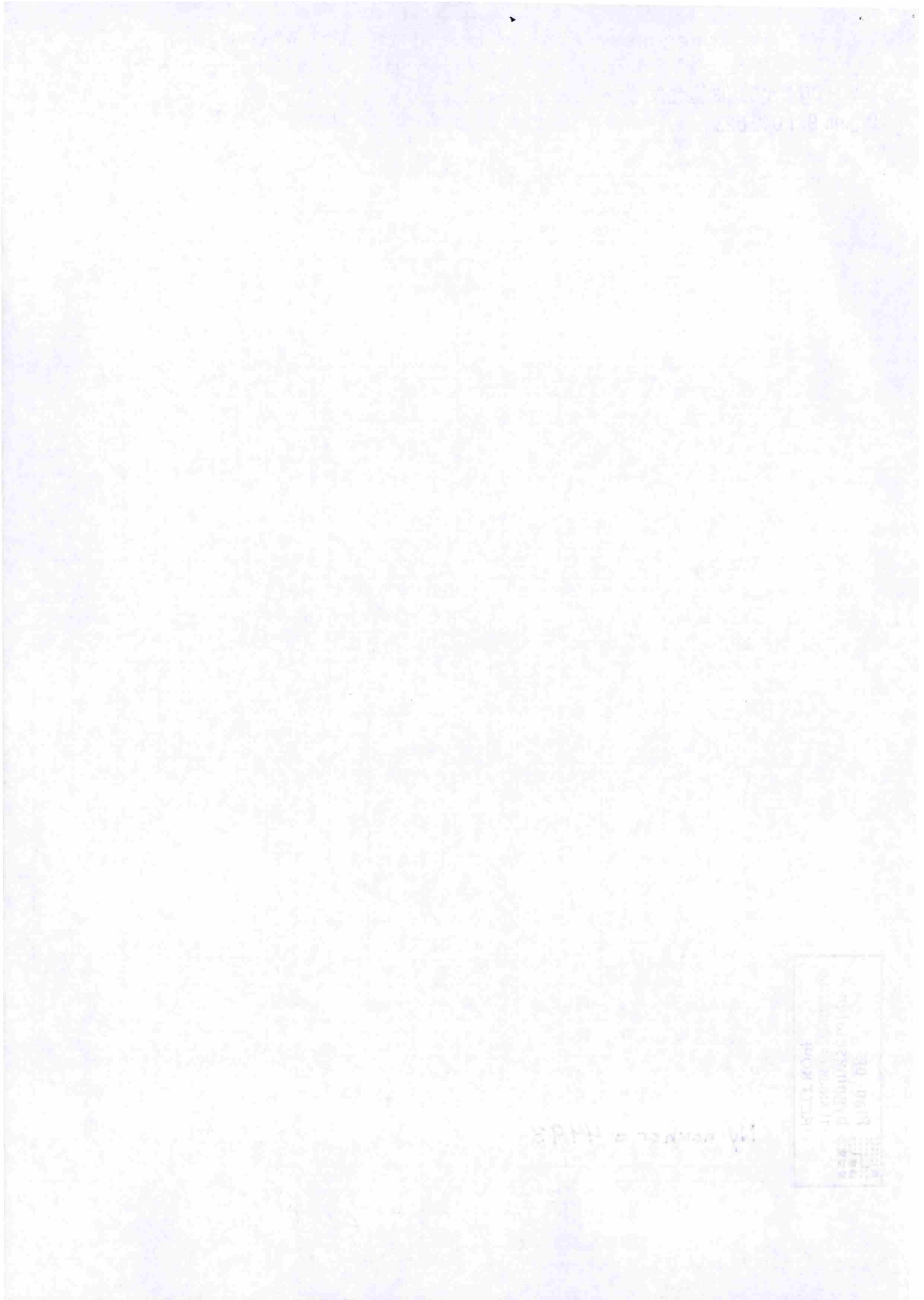
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)		
1	N	80		13	B	65		25	B	65		37	B	65		49	B	128	
2	N	128		14	B	65		26	B	65		38	B	80		50	B	129	
3	N	72		15	B	65		27	B	65		39	B	95		51	B	140	
4	N	120		16	B	65		28	B	80		40	B	100		52	B	76	
5	N	111		17	B	65		29	B	95		41	B	95		53			
6	N	134		18	B	80		30	B	100		42	B	65		54			
7	N	227		19	B	95		31	B	95		43	B	65		55			
8	B	80		20	B	100		32	B	65		44	B	65		56			
9	B	95		21	B	95		33	B	65		45	B	65		57			
10	B	100		22	B	65		34	B	65		46	B	65		58			
11	B	95		23	B	65		35	B	65		47	B	65		59			
12	B	65		24	B	65		36	B	65		48	B	108		60			
Sum tellere:				581				= nevner:				4493							

eført etter  
 uttale m/ solveig  
 Ekeberg  
 01.08.13  
 Hun

13.08.13  
 Men  
 Plan- og bygningssetaten  
 bygningssetaten  
 TEKNISK FAGAVDELING  
 RETT KOPI

4. Supplerende tekst 7)  
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.  
 Nye seksjoner med seksjonsnummer 48, 49, 50, 51 og 52 opprettes av tidligere fellesareal.  
**Ny nevner = 4493**

Dato 22.05.13	Utstederens underskrift <i>Paul Oulderson</i>
------------------	--



**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

**6. Tegninger mv.**

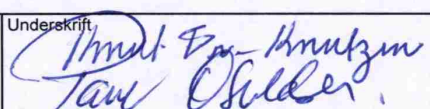
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

**7. Underskrifter**

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

kjøpt eller avtale  
 i Solveig Ekeberg  
 04.09.13  
 Mm

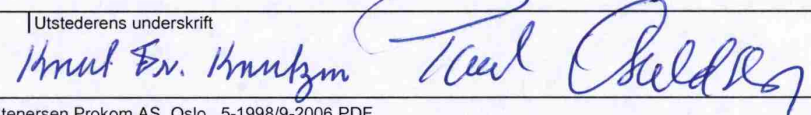
<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
Oslo, 22. mai 2013	

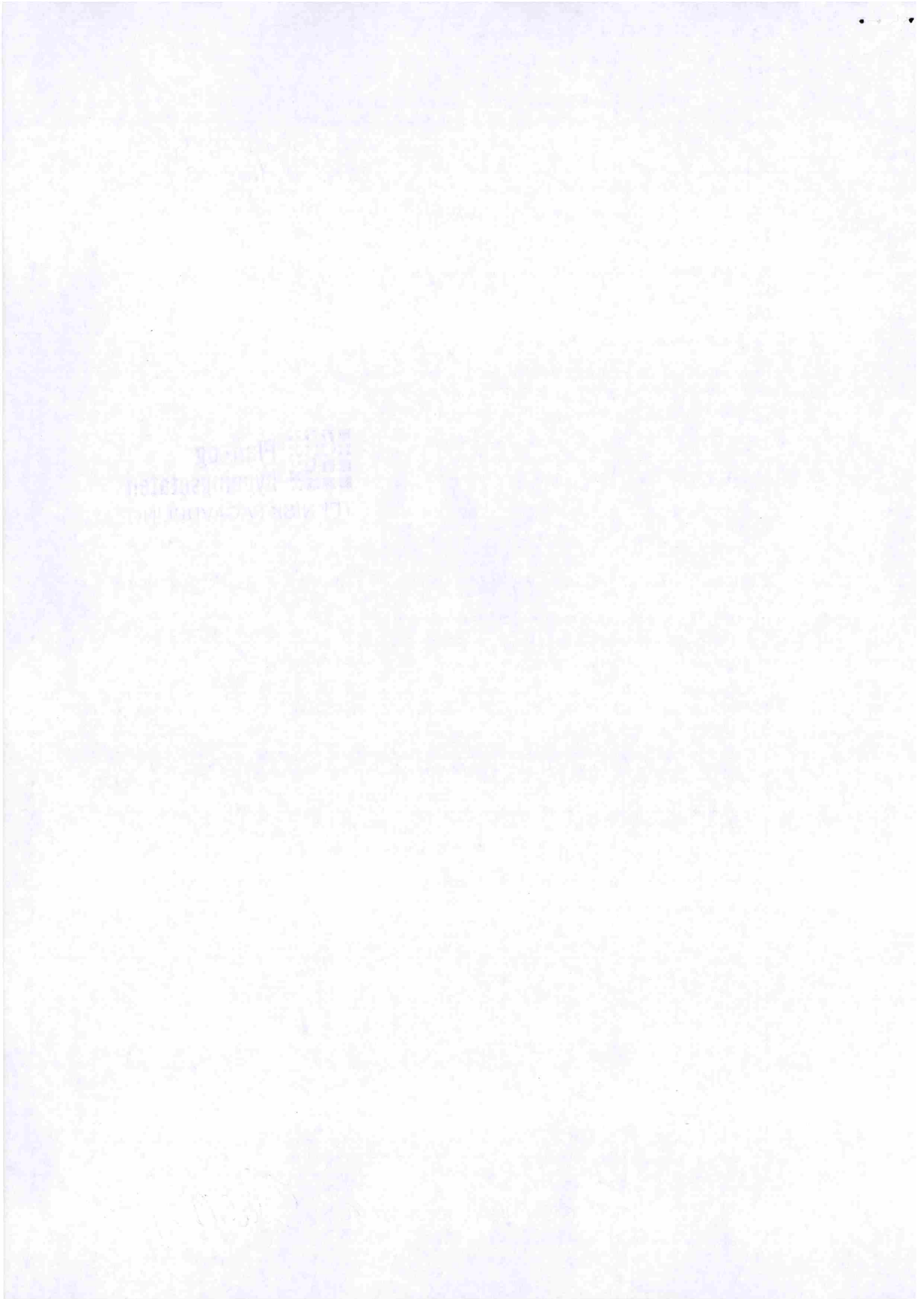
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
212	314		48-52	Oslo
Dato		Stempel og underskrift		
15.8.13		 		

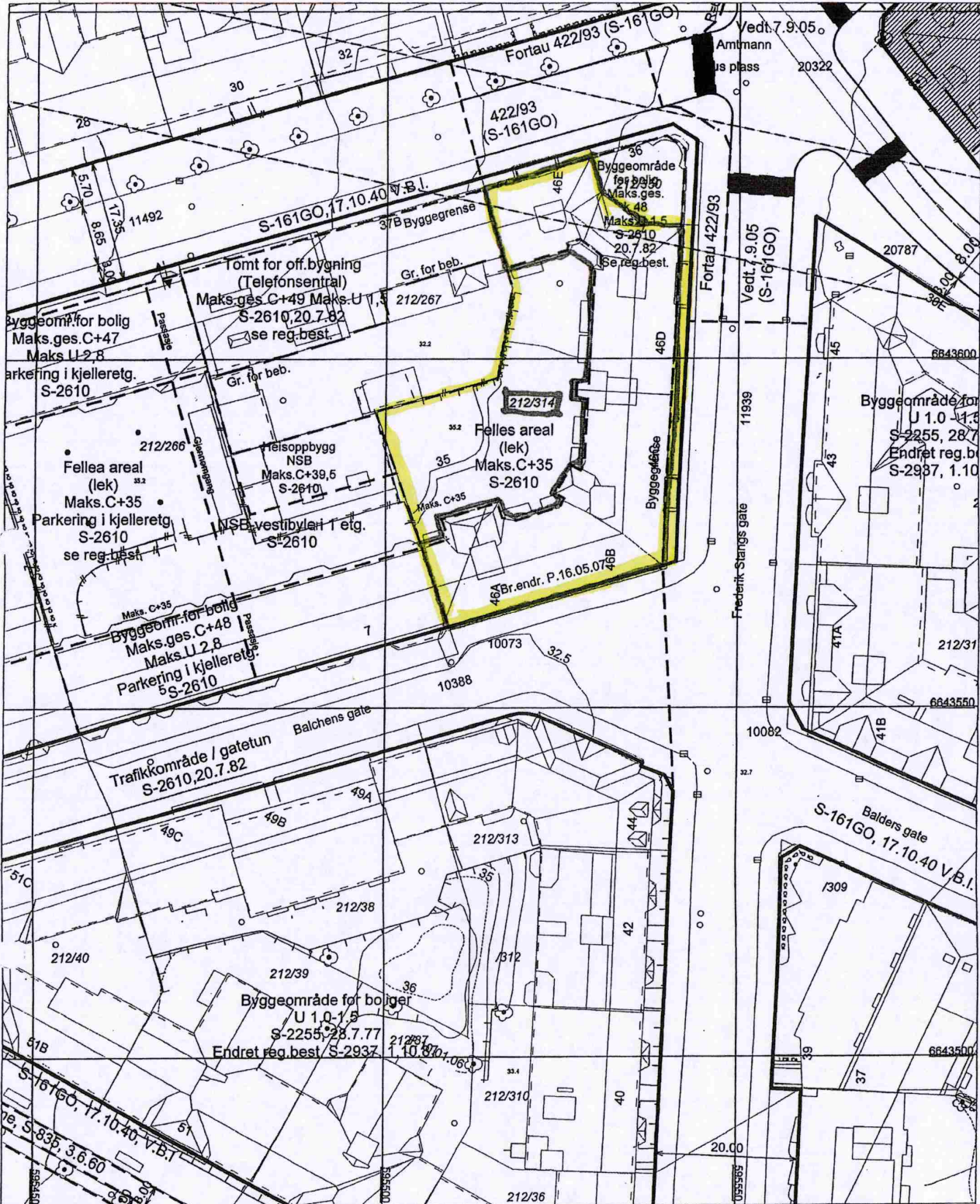
**Noter:**

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

Plass for tinglygingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
22.05.2013	





**Plan- og bygningssetaten**

Målestokk 1:500  
Dato 05.11.2010

© Plan- og bygningssetaten, Oslo

Bestillingsnummer:  
Referanse: Fredrik Stangs gate 36

Objektnummer:  
Bruker: MATE

KDP-BB, KDP-13, KDP-5

Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

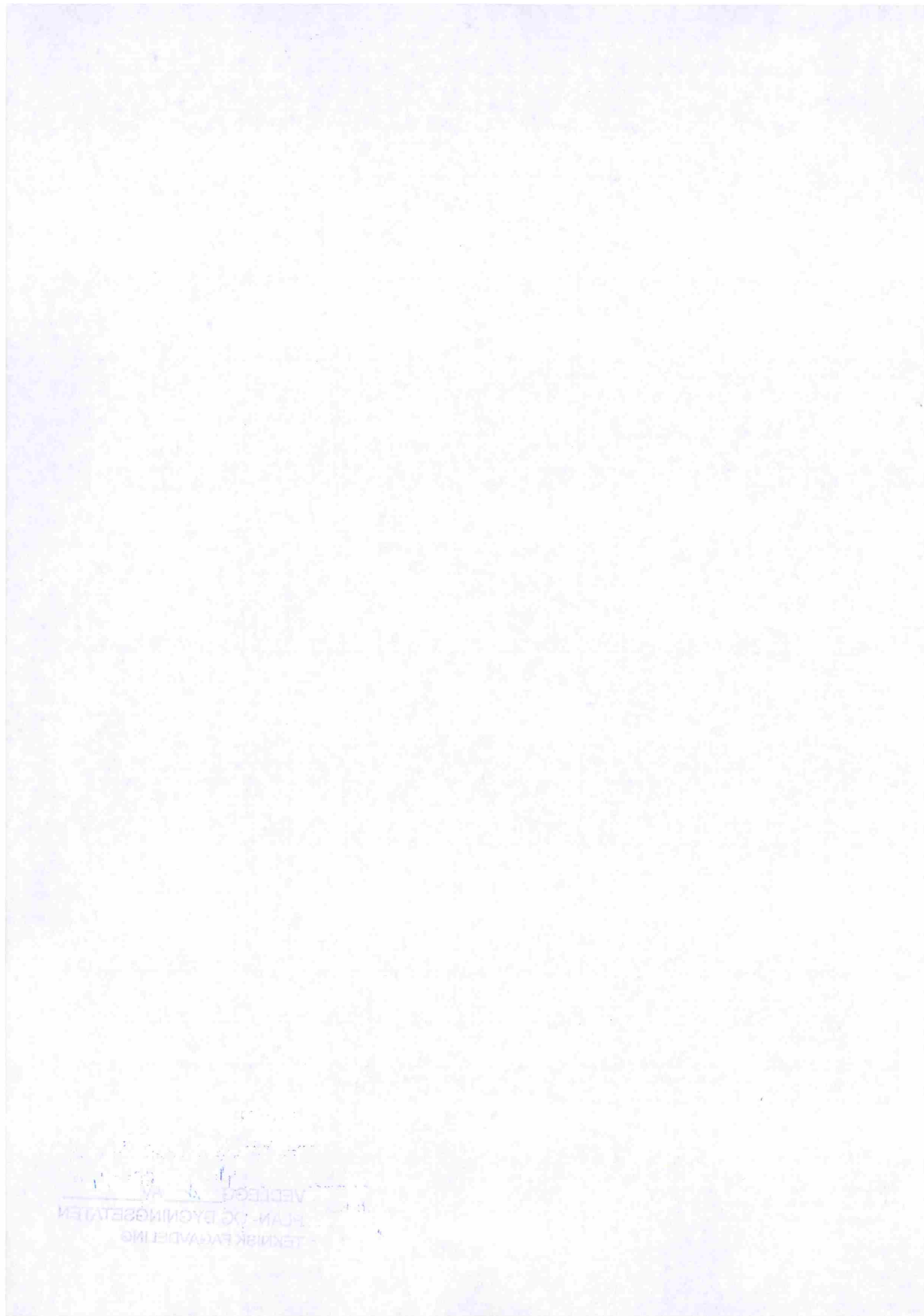
1020/1107

FREDRIK STANGS GATE 46	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
FREDRIK STANGS GATE 46	
TANGRAM ARKITEKTER AS	VEDLEGG D-01
Lofstelligheter	
Situasjonsplan	
10.11.2010	Fr.S. A-100

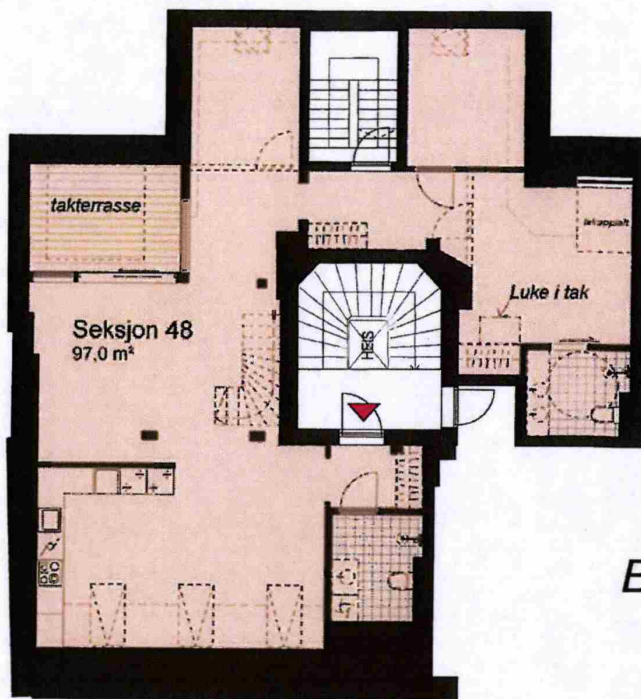
Beskrivelse:  
Nr.:  
Dato:  
Revidert dato:

**VEDLEGG AV 11**

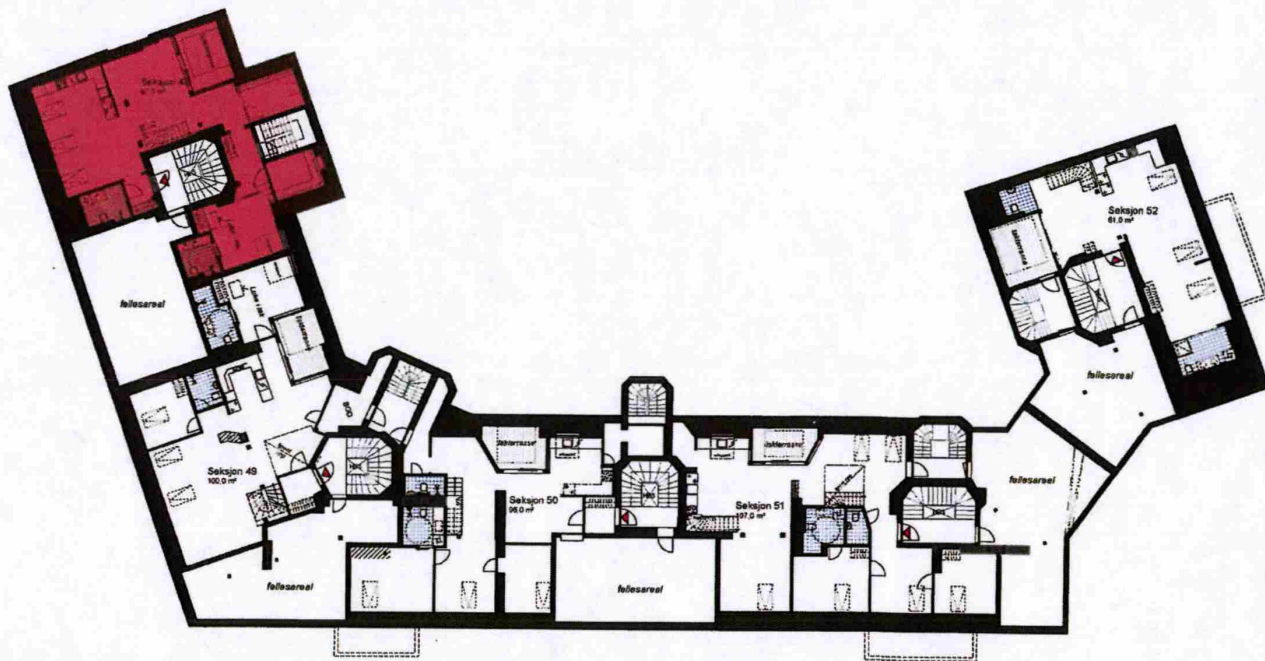
**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**  
**TEKNISK FAGAVDELING**



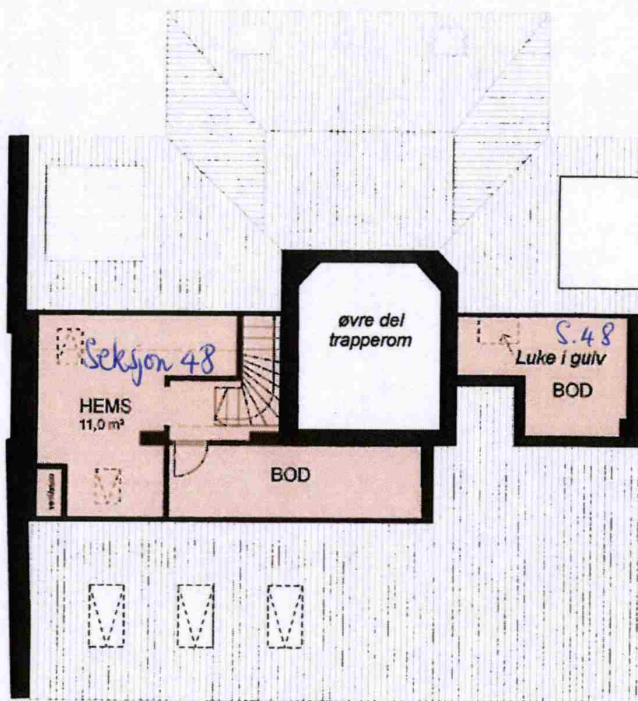
TEKNISK FAGDELING  
PLAN- OG BYGNINGSDEL  
VEDLEGG 1  
PLAN- OG BYGNINGSDEL



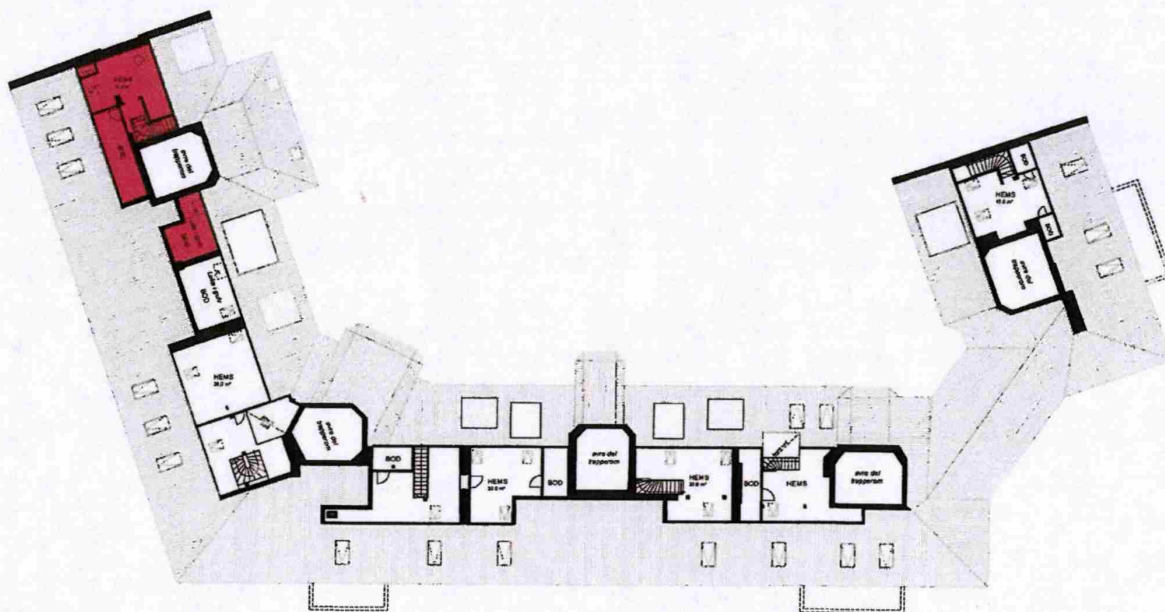
BRA 97 m2



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



BRA 11 m2



Tegning / prosjekt:  
**Boligseksjon nr. 48 - hemsareal**  
 Gnr. 212 Bnr. 314  
 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo

Korrigert dato:  
 13.08.2013

Tegnet dato:  
 03.04.2013

Prosjektnr.:  
 Fr Stangsgate 46

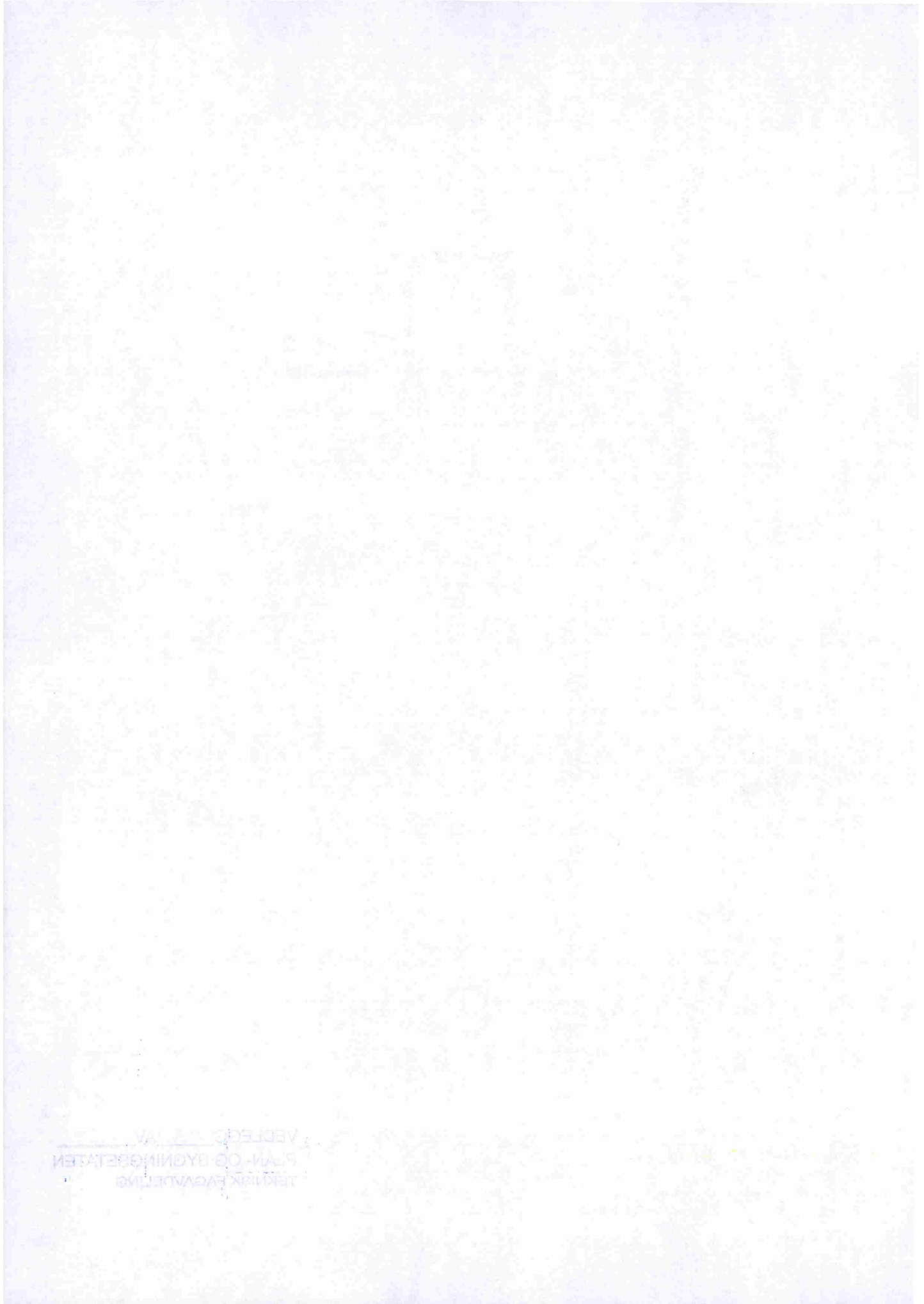
VEDLEGG 3 AV 11  
 PLAN- OG BYGNINGS  
 TEKNISK FAGAVDELING

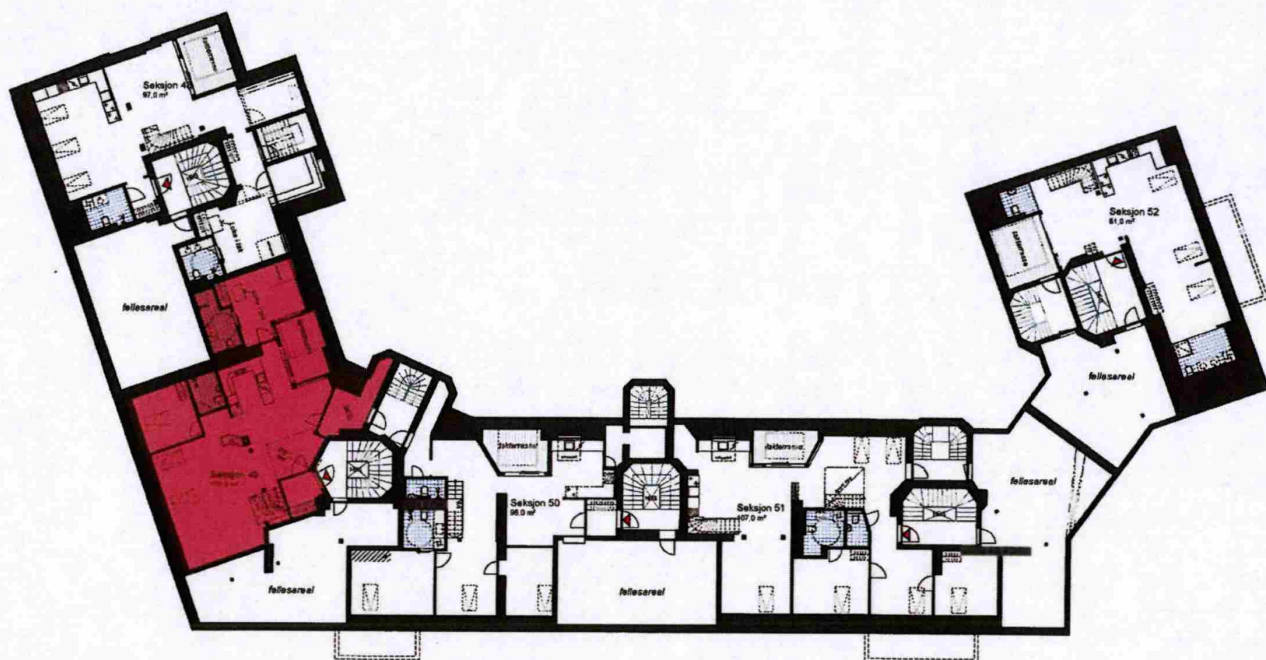
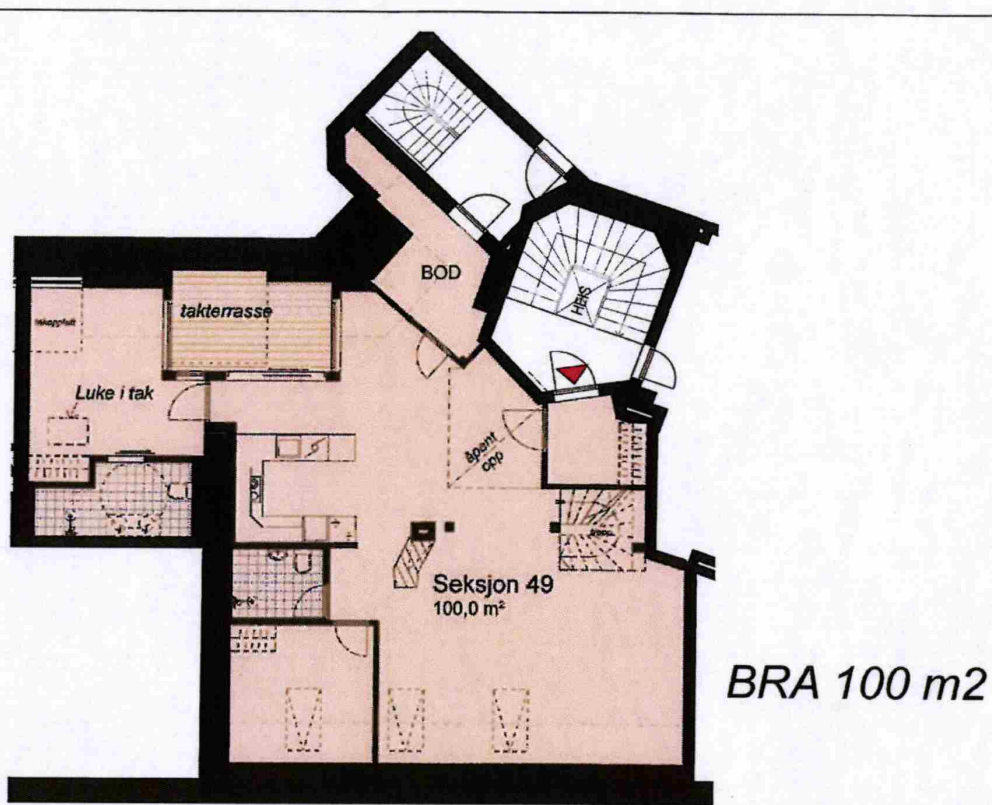
Tegningsnr.:

AT\_13-05-13

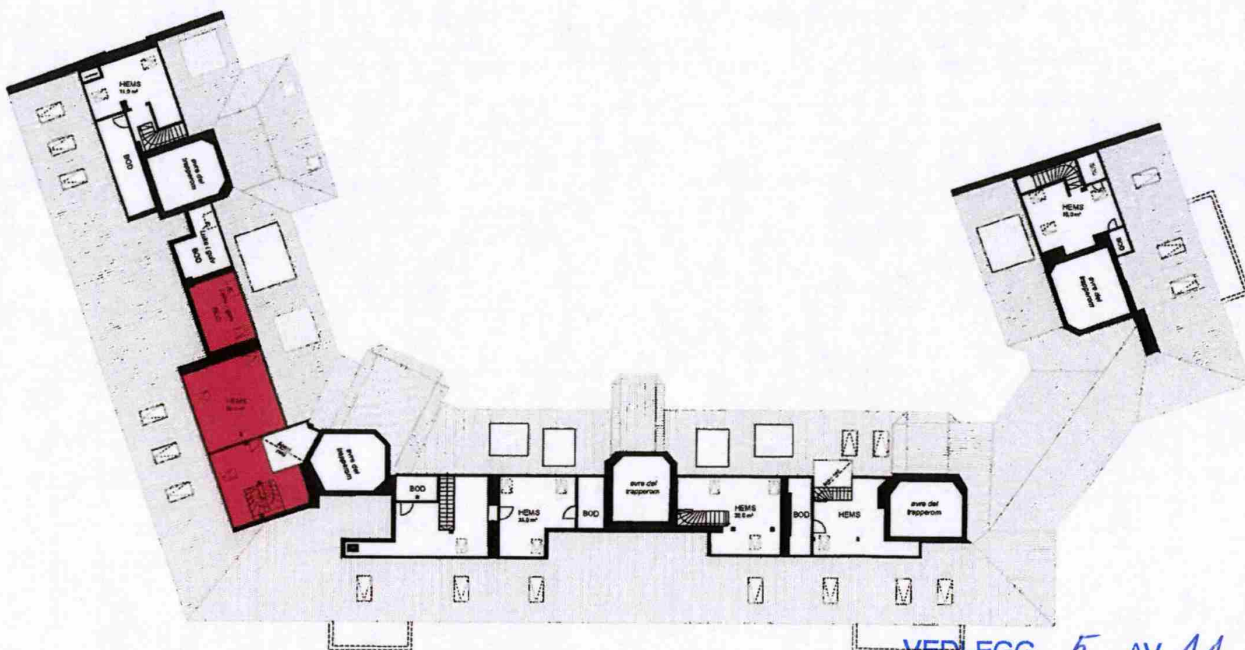
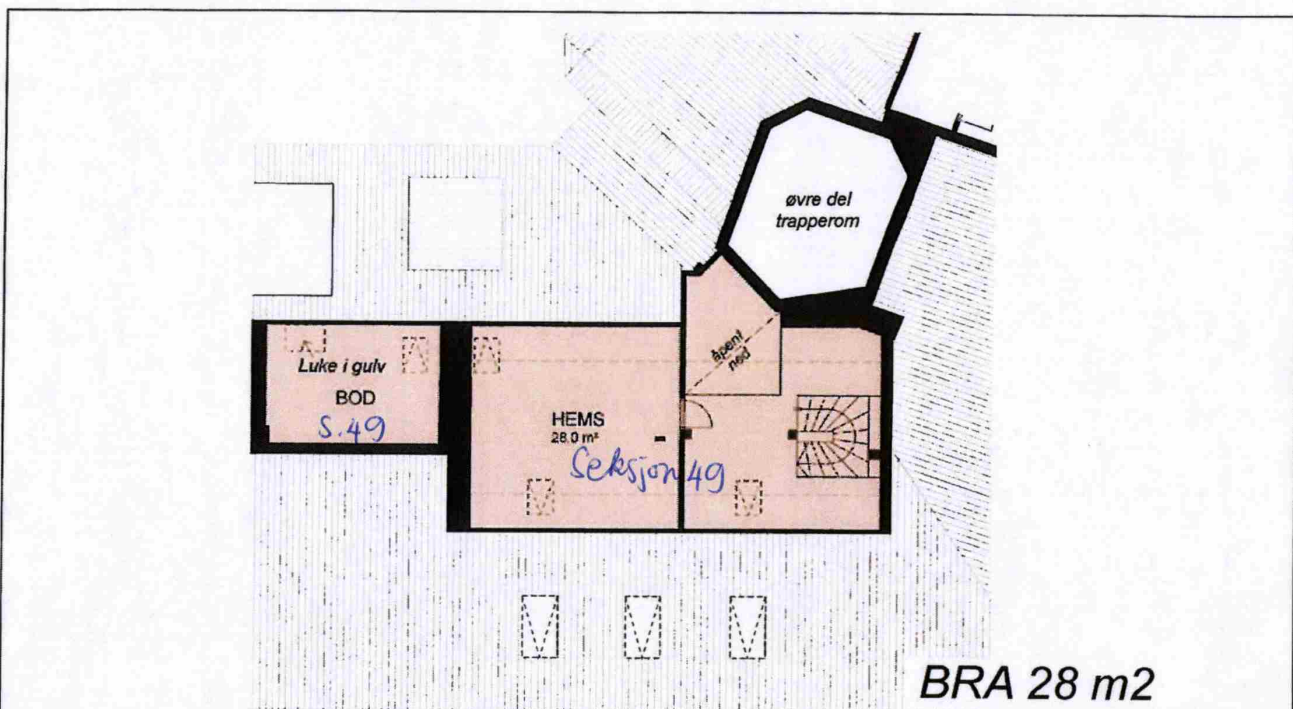
Filnavn

Fr Stangs gt 46 - AT\_13-05-13.pln



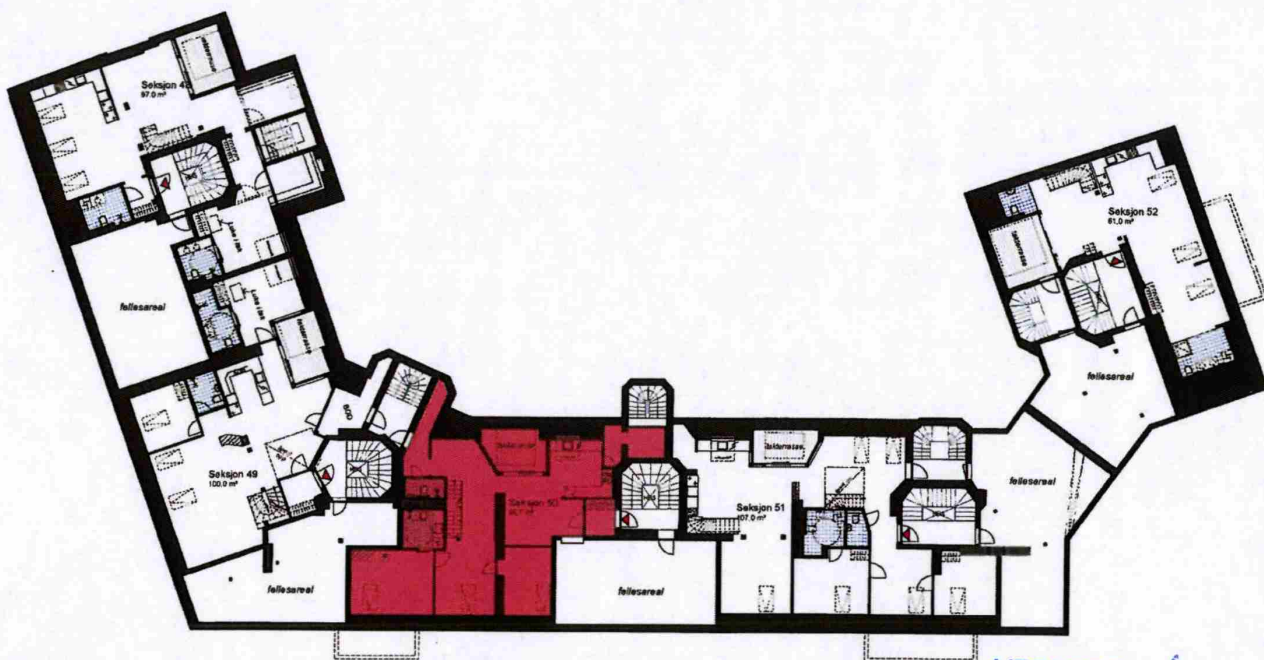
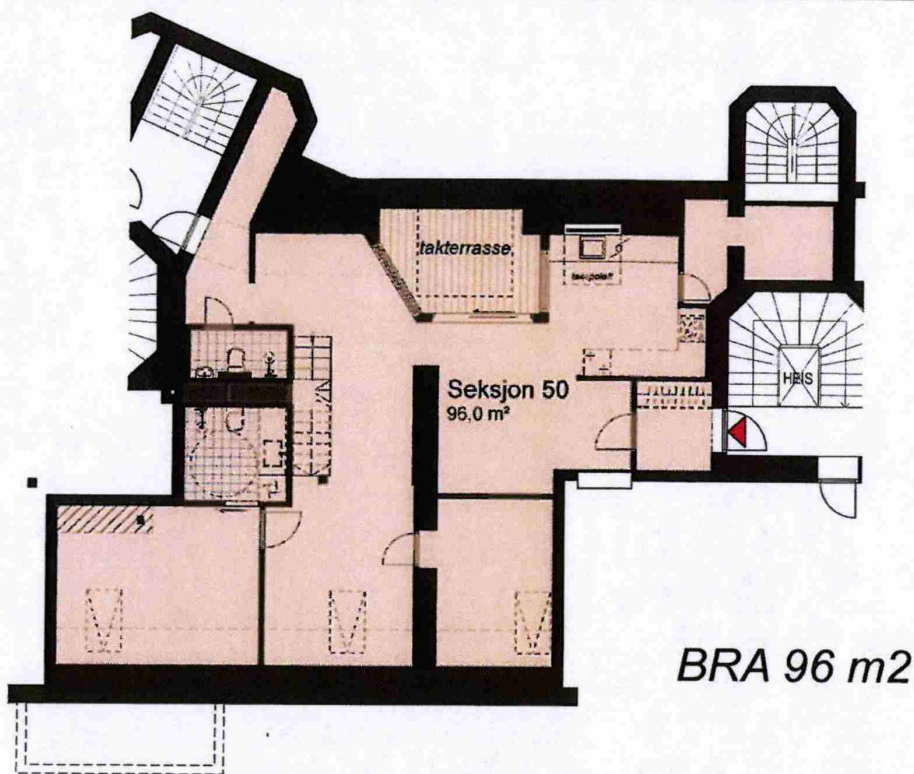


Tegning / prosjekt: <b>Boligseksjon nr. 49 - 6. etasje</b> Gnr. 212 Bnr. 314 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo	Korrigert dato: <b>13.08.2013</b> Tegnet dato: <b>22.03.2013</b>	VEDLEGG 4 AV 11 PLAN OG BYGNINGSSETATEN TEKNISK FAGAVDELING Prosjektnr.: Fr Stangsgate 46 Tegningsnr.: <b>A71-103</b>
---	---	---



VEDLEGG 5 AV 11  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING

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



VEDLEGG 6 AV 11

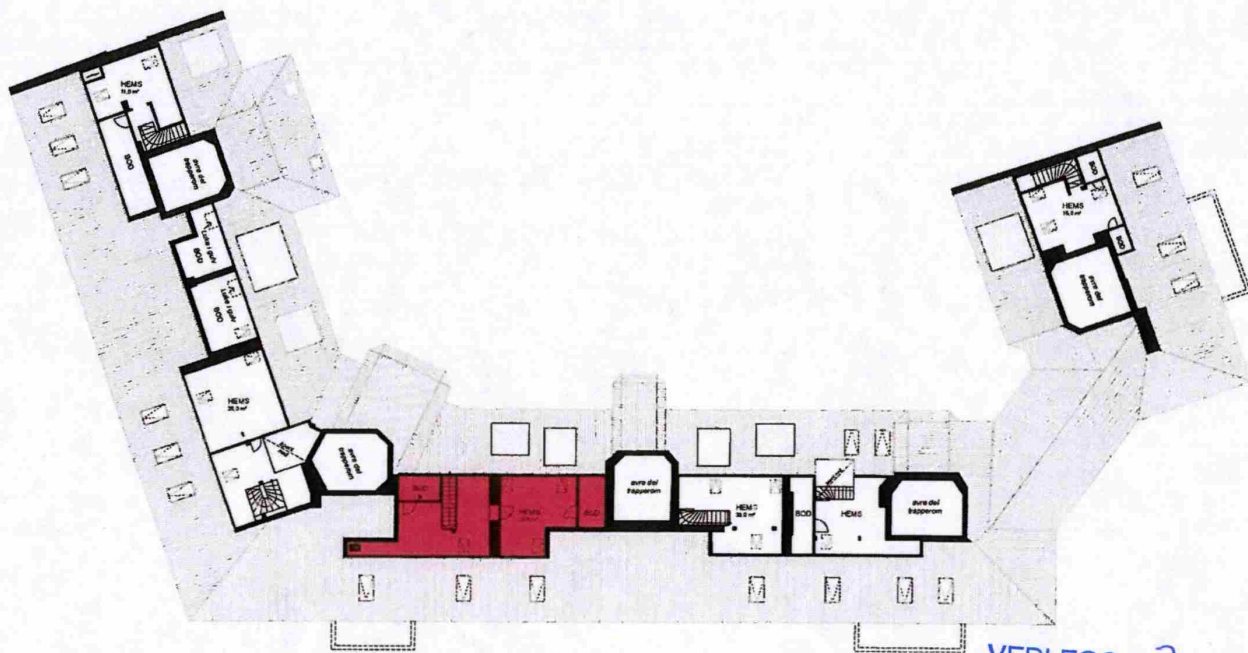
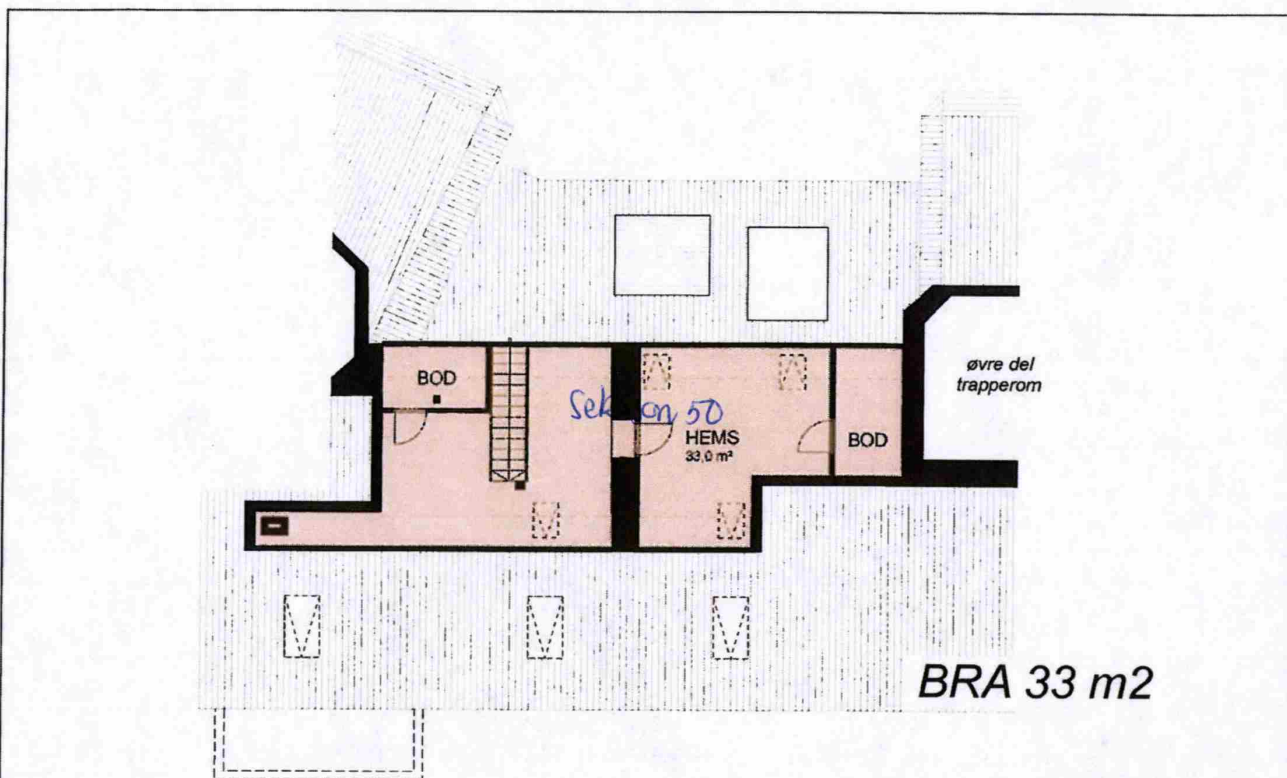
PLAN- OG BYGNINGSSETATEL  
 A71105  
 TEKNISK FAGAVDELING

Tegning / prosjekt:  
**Boligseksjon nr. 50 - 6. etasje**  
 Gnr. 212 Bnr. 314  
 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo

Korrigert dato:  
 13.08.2013  
 Tegnet dato:  
 22.03.2013

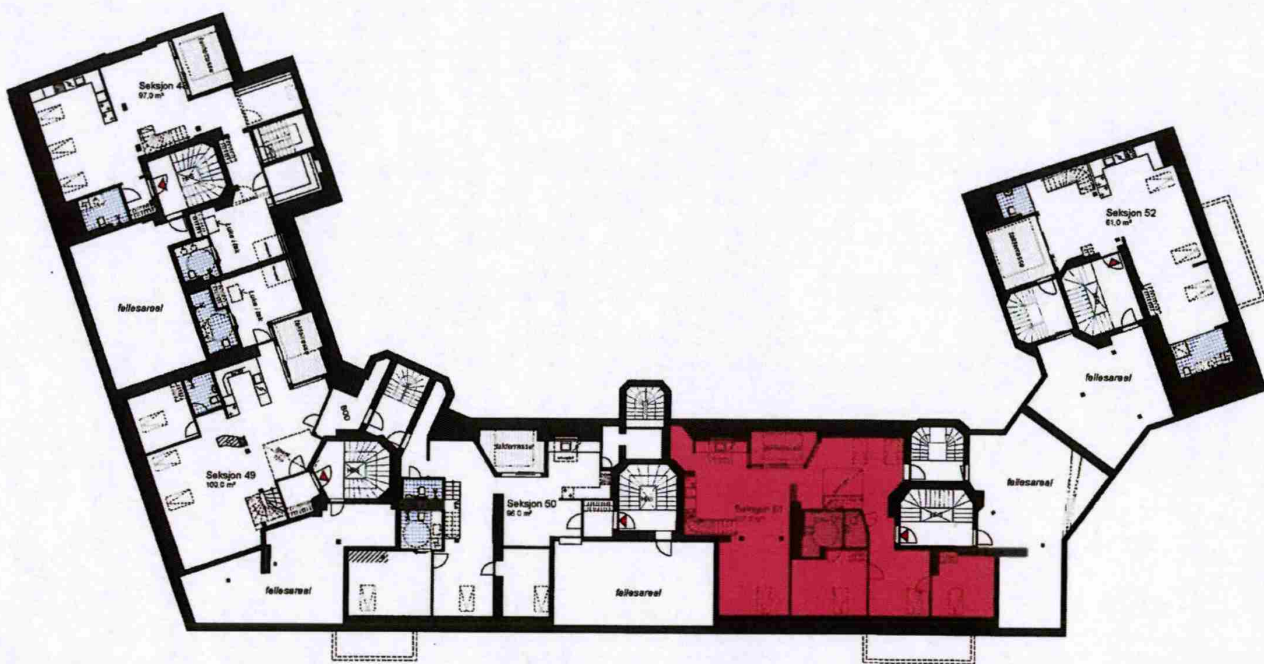
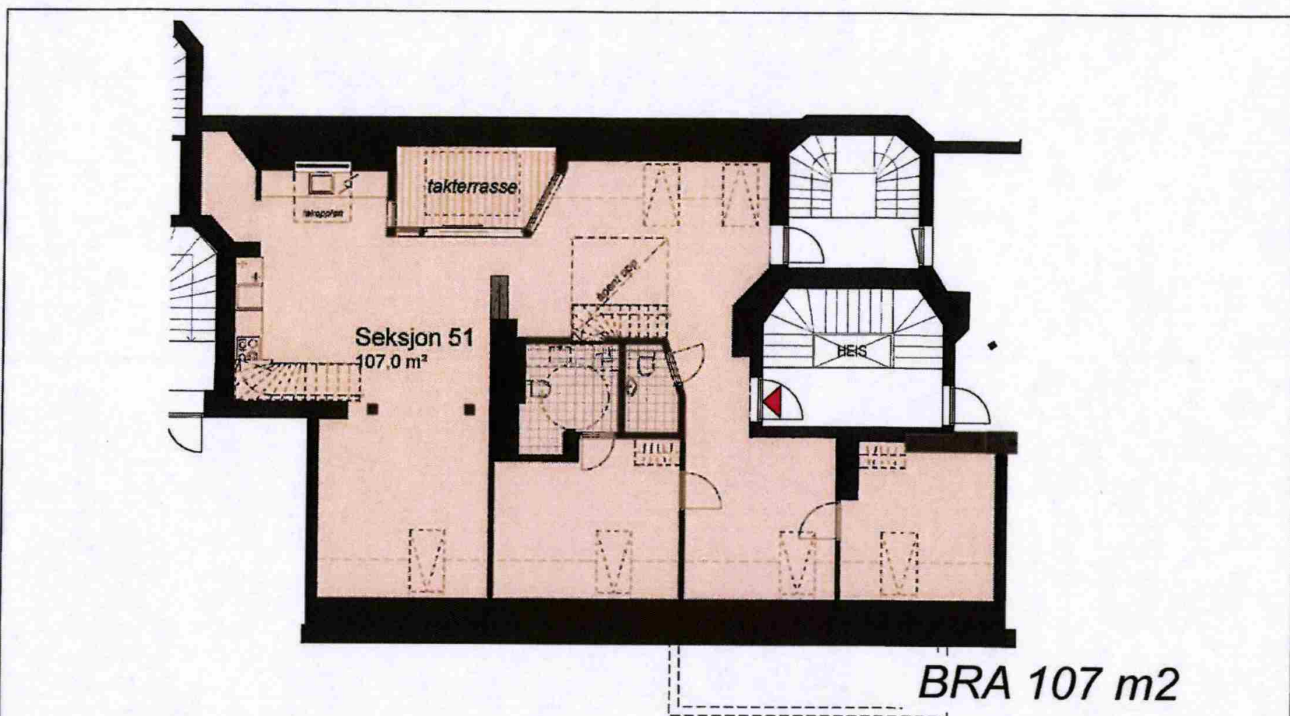
Prosjektnr.:  
 Fr Stangsgate 46

Tegningsnr.:  
 A71105



VEDLEGG 7 AV 11  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING

Tegning / prosjekt: <b>Boligseksjon nr. 50 - hemsareal</b> Gnr. 212 Bnr. 314 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo	Korrigeret dato: 13.08.2013 Tegnet dato: 03.04.2013	Prosjektnr.: Fr Stangsgate 46	Tegningsnr.: 71100
---	--	----------------------------------	-----------------------



Tegning / prosjekt:  
**Boligseksjon nr. 51 - 6. etasje**  
 Gnr. 212 Bnr. 314  
 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo

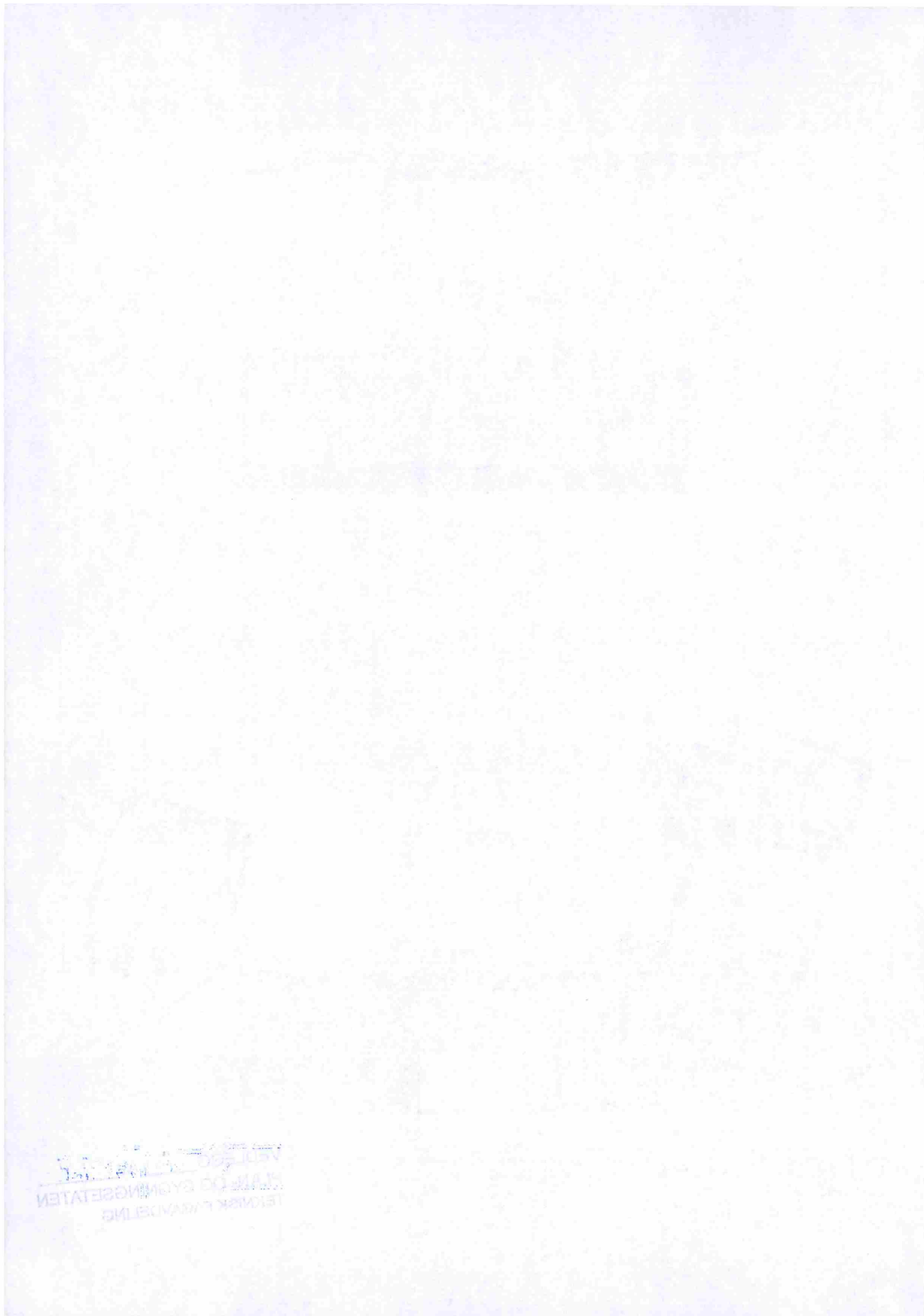
Korrigert dato:  
**13.08.2013**  
 Tegnet dato:  
**22.03.2013**

Prosjektnr.:  
 Fr Stangsgate 46

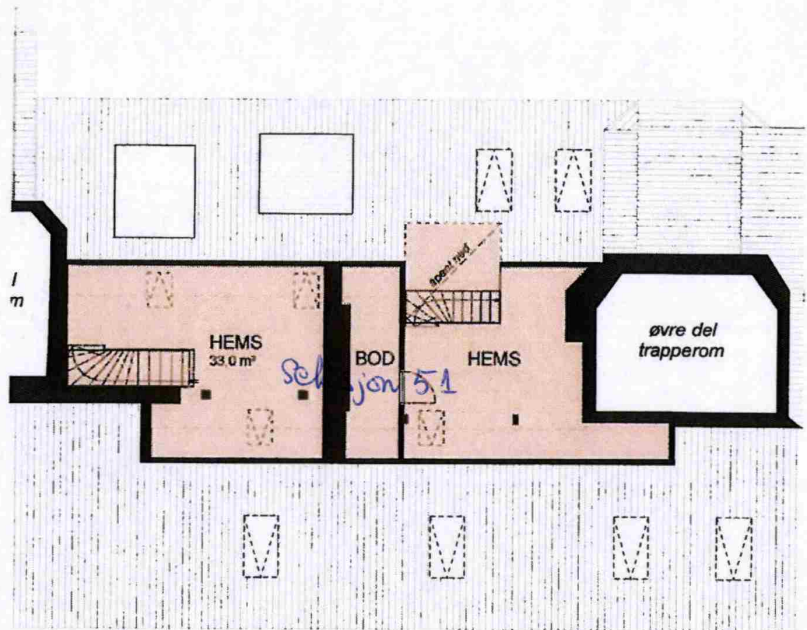
VEDLEGG 8  
 PLAN- OG BYGNINGSSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING

Tegningsnr.:  
**A71-107**

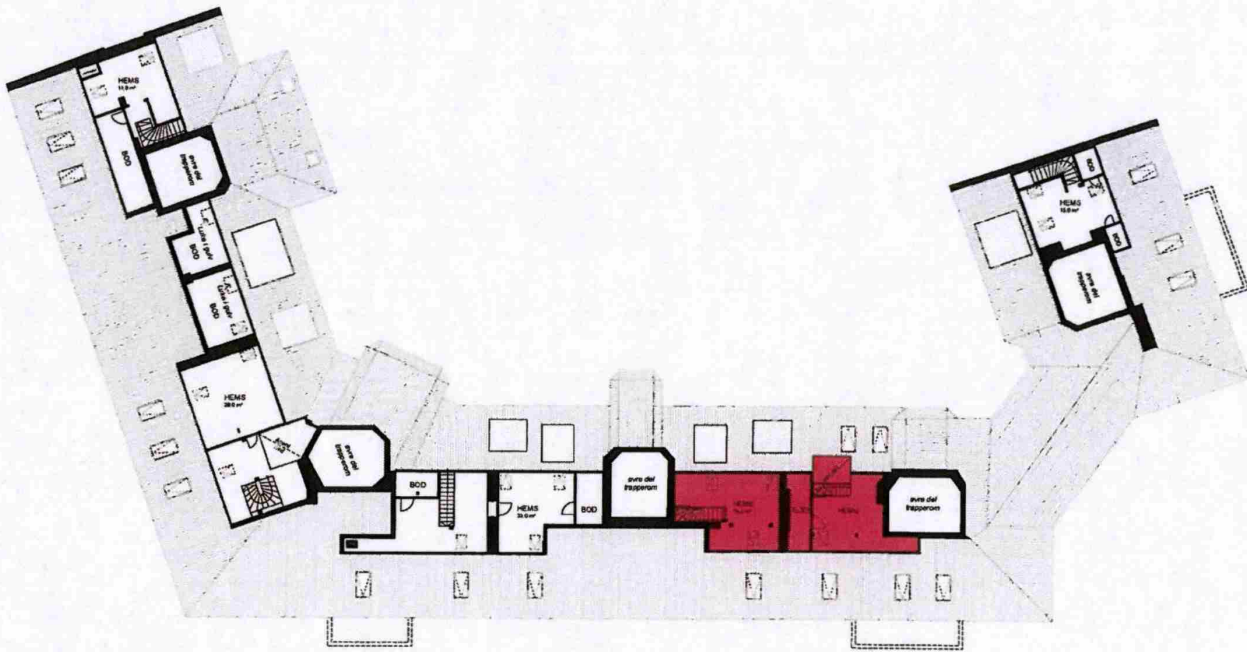
Filnavn  
 Fr Stangs gt 46 - AT\_13-05-13.pln



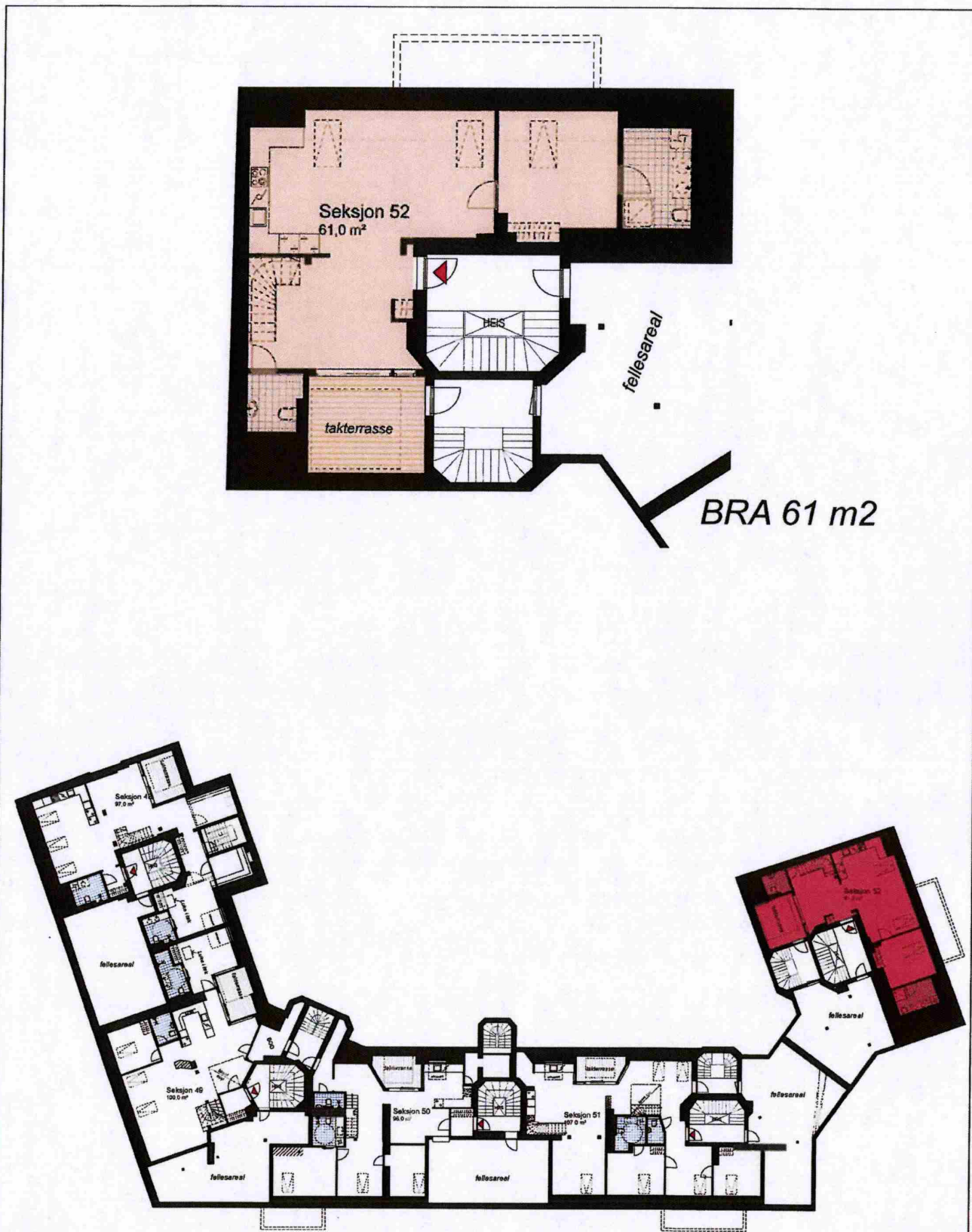
LEIDERSKAP AVDELING  
KART OG BYGNINGSSETEN  
VEI 500, 0651 LILLY  
2026-04-28 11:57



BRA 33 m2



Tegning / prosjekt: Boligseksjon nr. 51 - hemsareal Gnr. 212 Bnr. 314 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo	Korrigert dato: 13.08.2013	Prosjektnr.: Fr Stangsgate 46	Vedlegg 9 av 14 PLAN- OG BYGNINGSSTATEN TEKNISK FAGAVDELING Tegningsnr.: A73-108
	Tegner dato: 03.04.2013		

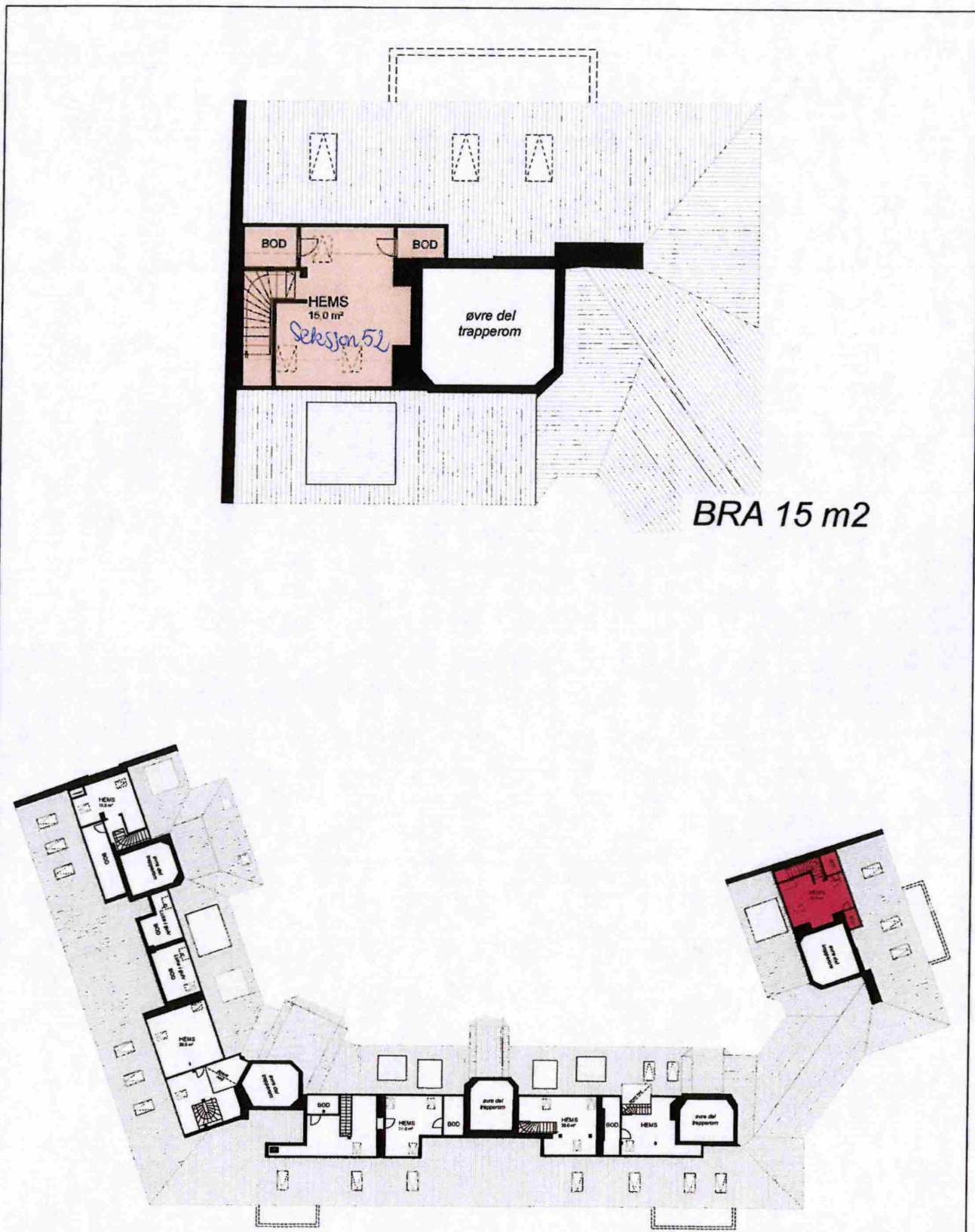


Tegning / prosjekt:  
**Boligseksjon nr. 52 - 6. etasje**  
 Gnr. 212 Bnr. 314  
 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo

Korrigert dato:  
**13.08.2013**  
 Tegnet dato:  
**22.03.2013**

Prosjektnr.:  
 Fr Stangsgate 46

**VEDLEGG 10 AV 11**  
 Tegningsnr.:  
**PLAN- OG BYGGERISIKATTEN**  
**TEKNISK FAGAVDELING**



BRA 15 m2

Tegning / prosjekt: <b>Boligseksjon nr. 52 - hemsareal</b> Gnr. 212 Bnr. 314 Frederik Stangsgate 46, 0264 Oslo	Korrigeret dato: <b>13.08.2013</b> Tegnet dato: <b>03.04.2013</b>	Prosjektnr.: Fr Stangsgate 46	Tegningsnr.: <b>A71-110</b> PLAN- OG BYGNINGSETATEN TEKNISK FAGAVDELING
---	--	----------------------------------	--

DAGBOKFØRT ]

30.MAJ 84 027343

 BYSKRIVEREN I OSLO  
 GAMLE BYOMRÅDE

 H D  
 Begjæring om oppdeling  
 i eierseksjoner

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes Oslo byskriverembet  
 p.b. 8133 Dep, OSLO 1, i to eksemplarer, hvorav ett skal være på til-  
 lysingspapir, jfr tinglysningsforskriftenes § 6

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Advokat Sven-Erik Hallgren		Adresse	Grønlandsleiret 39 0190 Oslo 1	Telefon	19 23 00
1. EIENDOM	Gnr	Bnr	Kommune		Fødselsnummer	
	212	314 <del>341</del>	Oslo			
2. HJEMMEL- HAVER (E)	Navn					Fødselsnummer
	44 sameiere av eiendommen i h.h.t. vedlagte liste og fullmakter, samt borettslaget Fr. Stangsgt. 46, som består av 3 bruksenheter. Generalfullmakt til meg beror hos byskriveren.					
3. BEGJÆRING	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, jfr lov av 4. mars 1983 nr 7, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6)					
4. EGEN- ERKLÆRING om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr 4 første ledd) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr 1 (§ 5 nr 4 tredje ledd) eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr 4 tredje ledd eller <input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.  Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).					
5. TEGNINGER M.V.	Vedlegg: Situasjonsplan Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd)					

 Avskriftens riktighet bekreftes  
 Sch

## 6. FORDELINGSLISTE

Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	80/3912	21	B	95/3912	41	B	95/3912	61		
2	N	128/3912	22	B	65/3912	42	B	65/3912	62		
3	N	72/3912	23	B	65/3912	43	B	65/3912	63		
4	N	120/3912	24	B	65/3912	44	B	65/3912	64		
5	N	111/3912	25	B	65/3912	45	B	65/3912	65		
6	N	134/3912	26	B	65/3912	46	B	65/3912	66		
7	N	227/3912	27	B	65/3912	47	B	65/3912	67		
8	B	80/3912	28	B	80/3912	48			68		
9	B	95/3912	29	B	95/3912	49			69		
10	B	100/3912	30	B	100/3912	50			70		
11	B	95/3912	31	B	95/3912	51			71		
12	B	65/3912	32	B	65/3912	52			72		
13	B	65/3912	33	B	65/3912	53			73		
14	B	65/3912	34	B	65/3912	54			74		
15	B	65/3912	35	B	65/3912	55			75		
16	B	65/3912	36	B	65/3912	56			76		
17	B	65/3912	37	B	65/3912	57			77		
18	B	80/3912	38	B	80/3912	58			78		
19	B	95/3912	39	B	95/3912	59			79		
20	B	100/3912	40	B	100/3912	60			80		

Sum teller = nevner	Sum teller = nevner	Sum teller = nevner	3912/3912	Sum teller = nevner
---------------------	---------------------	---------------------	-----------	---------------------

Ad kolonne 2: B = boligseksjon SB = samleseksjon boliger G = garasje-seksjon  
 (formål) N = næringsseksjon SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3: Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele (sameiebrøk) tall i teller og nevner (§ 5 nr 4 første ledd)

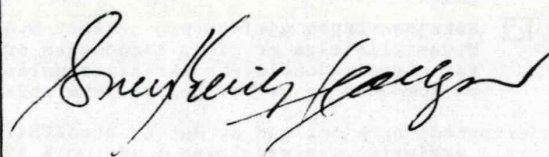
## 7. SUPPLERENDE TEKST

På 1.prior. på hver seksjon tinglyses panterett for kr. 10.000,- til sikkerhet for eiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet.  
*D. nr. 544/79 kan stelles.*

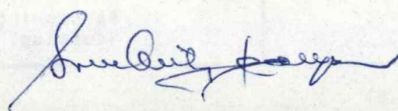
Dato

*30/5-84*

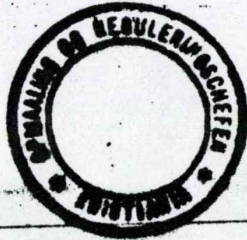
Hjemmelshaver (ne)s underskrift



Sted

*Oslo*


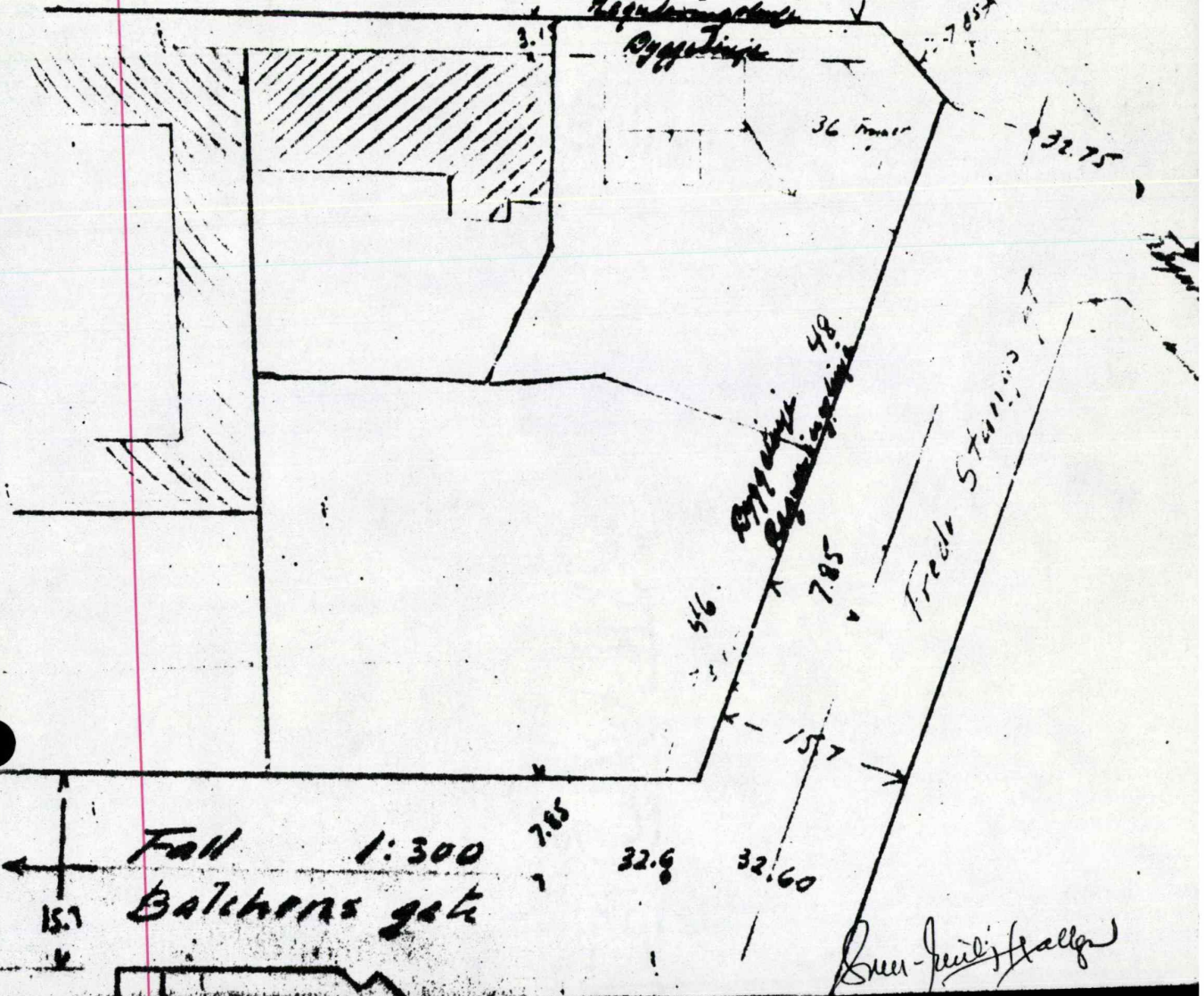
**Opmålings- og Reguleringsvesen**  
i Kristiania



Situasjonniss med Høide-  
forhold over Nr. 46.48. Fred. Stangs  
M: 21.8.23  
*Bjørn Lindaker*

Fall 1:54.2

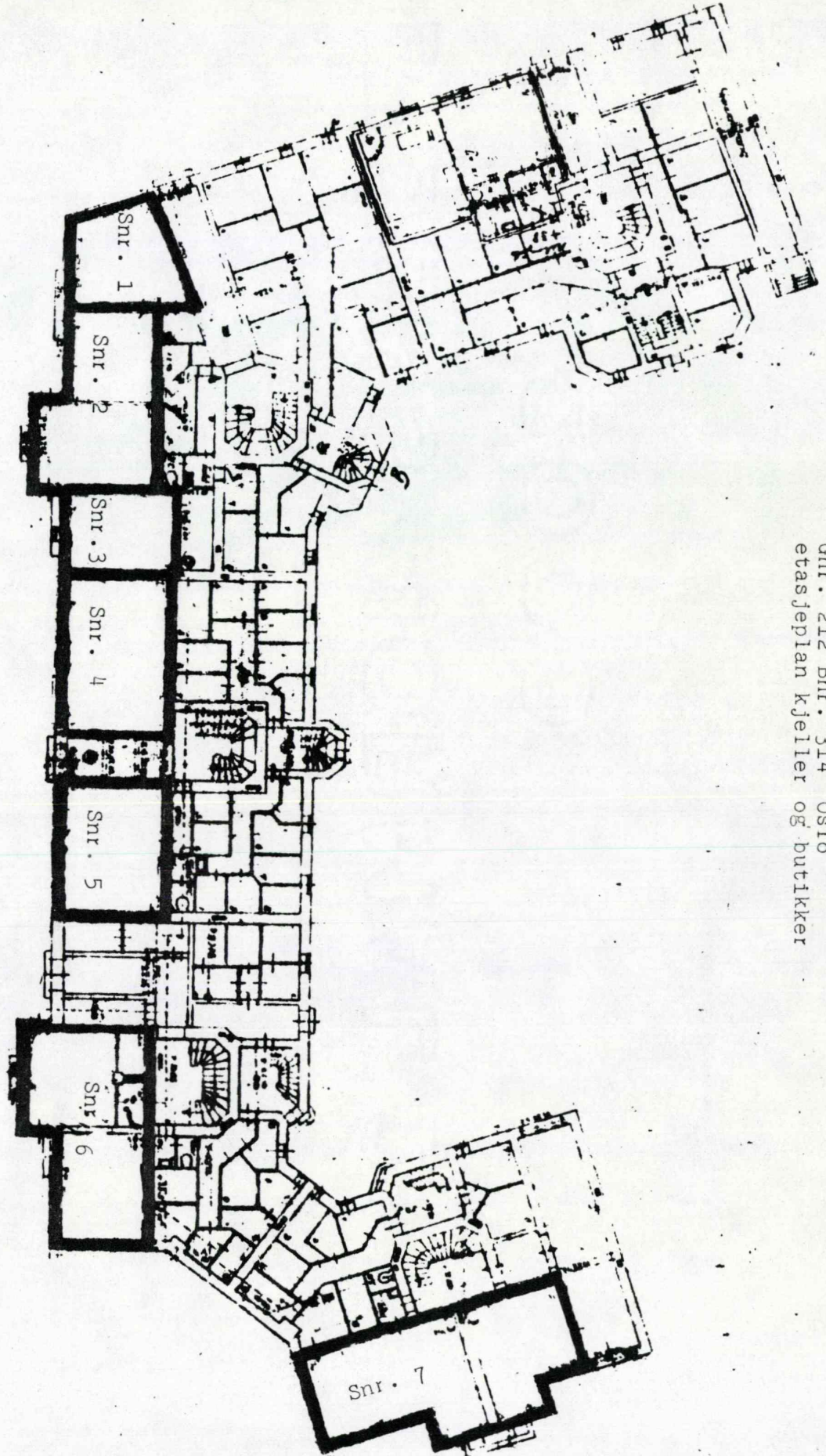
Elisenbergveien



Fall 1:300  
Borchens gate

*Børn-Jentz Hallgr*

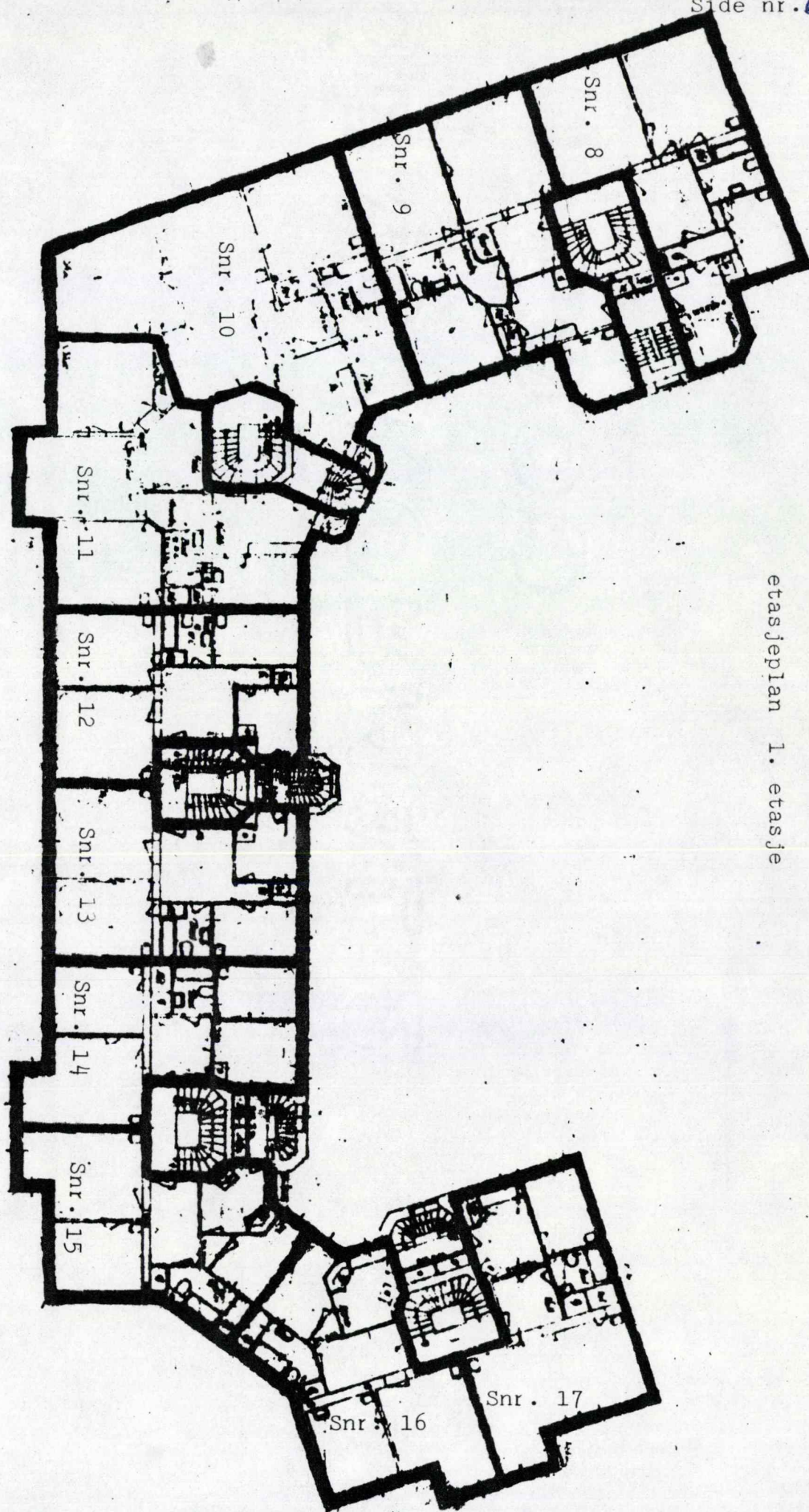
Side nr. 3



Gnr. 212 Bnr. 314 Oslo  
etasjeflan kjeller og butikker

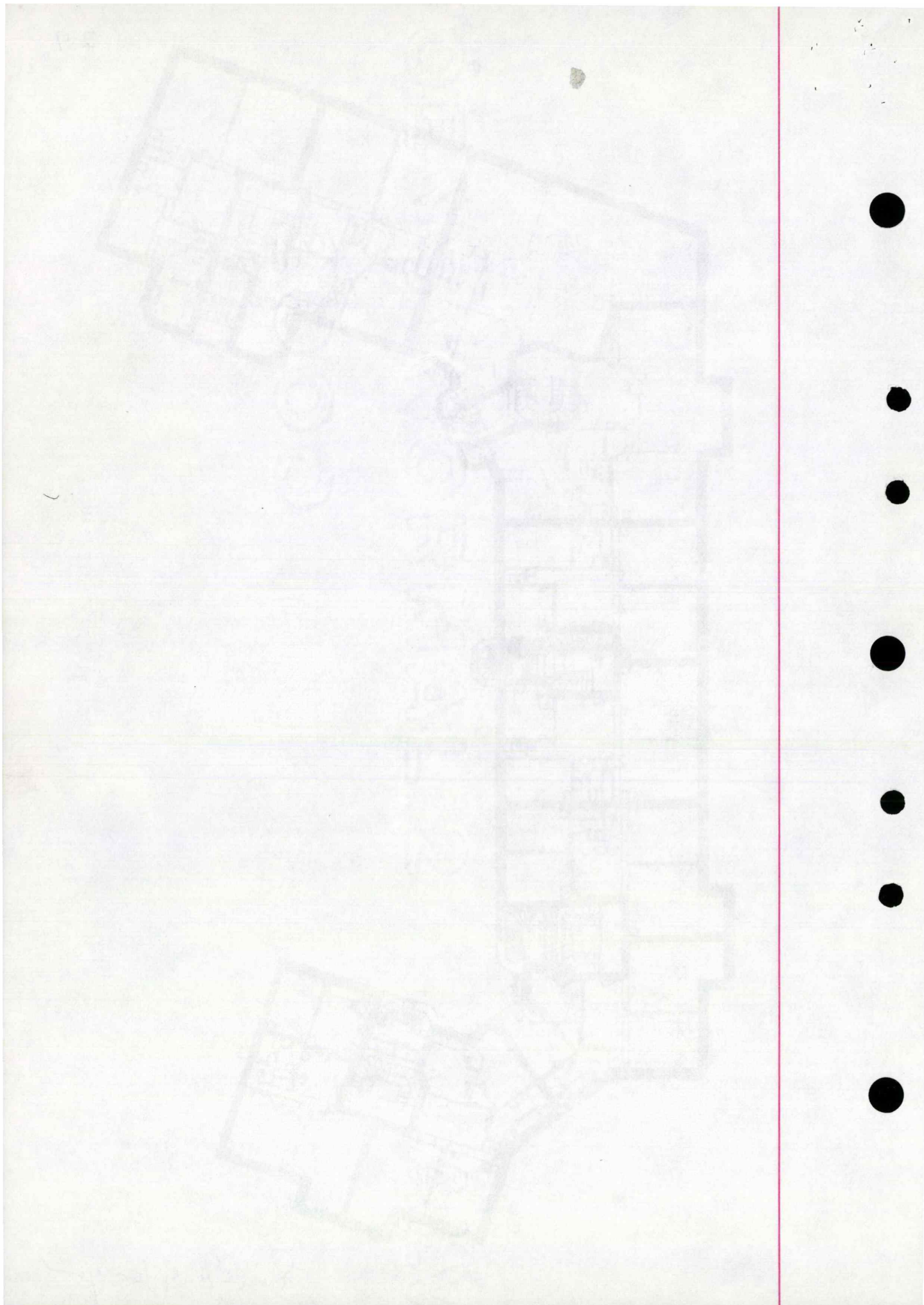
*Snr. 1-7*

Side nr. 4

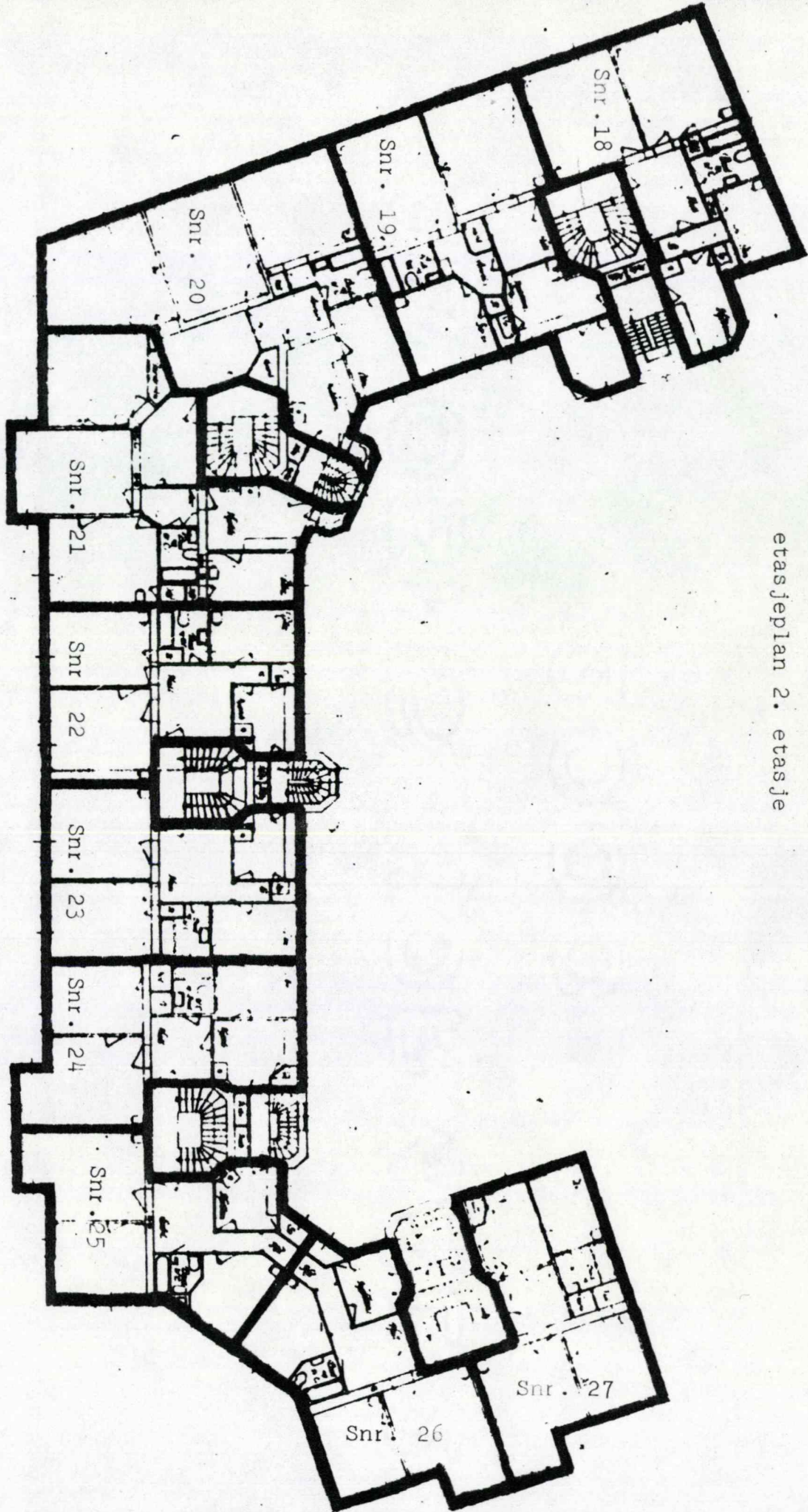


Gnr. 212 bnr. 314 Oslo  
etasjepian 1. etasje

*Jan-Joel Jacobsen*

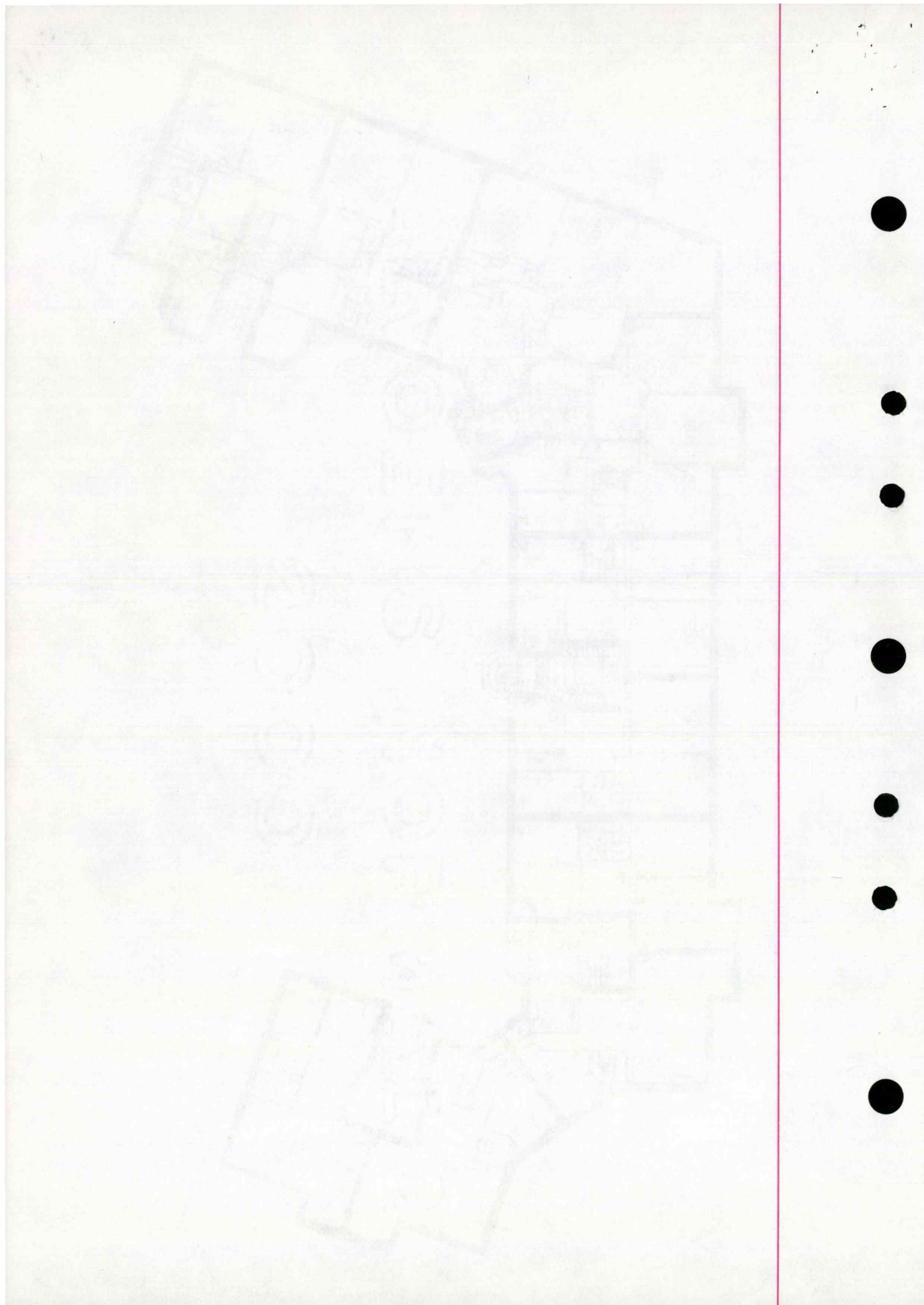


Side nr. 5

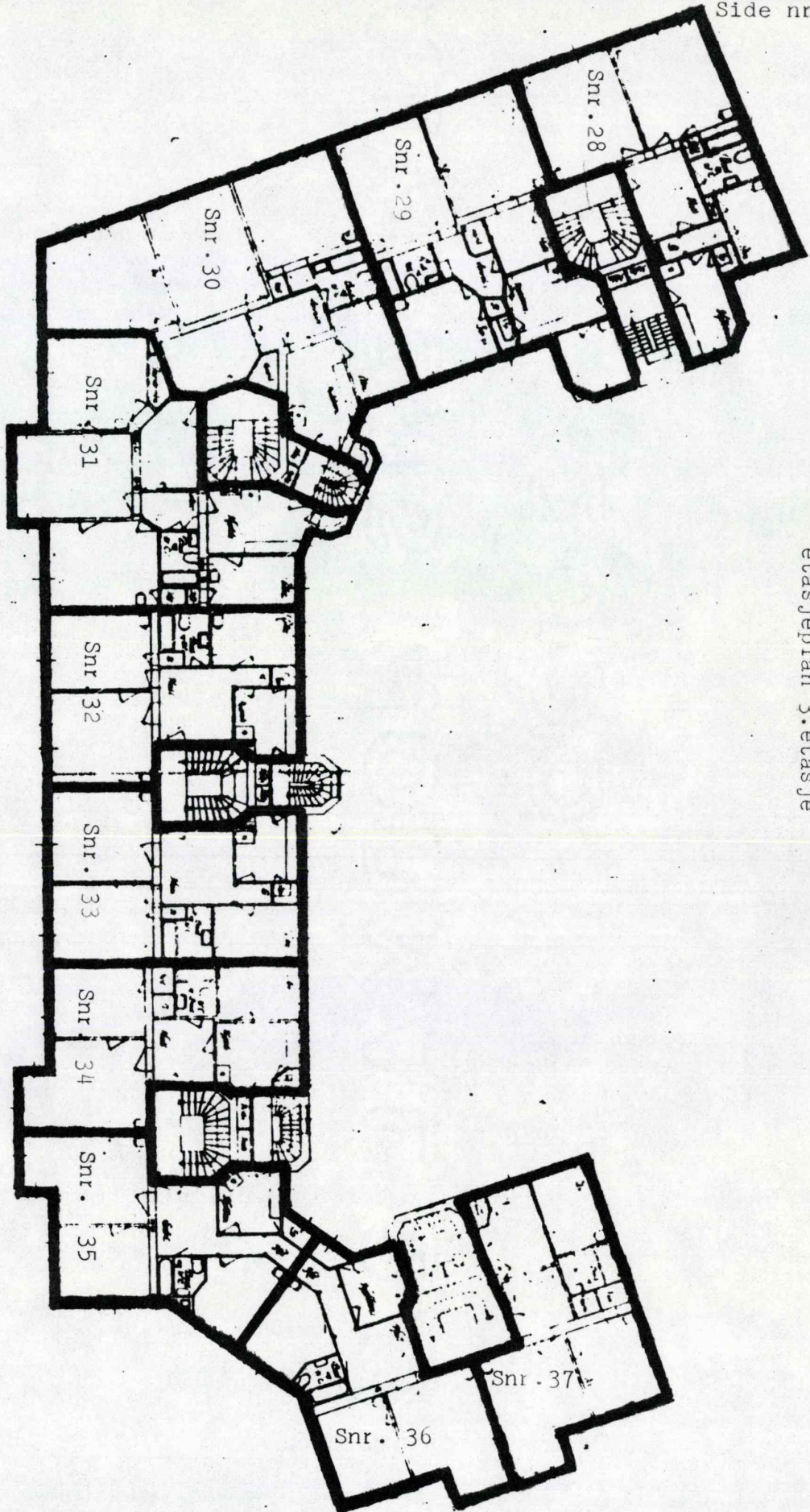


Gnr. 212 bnr. 314 Oslo  
etasjeplan 2. etasje

*Sven Erik Krogstad*



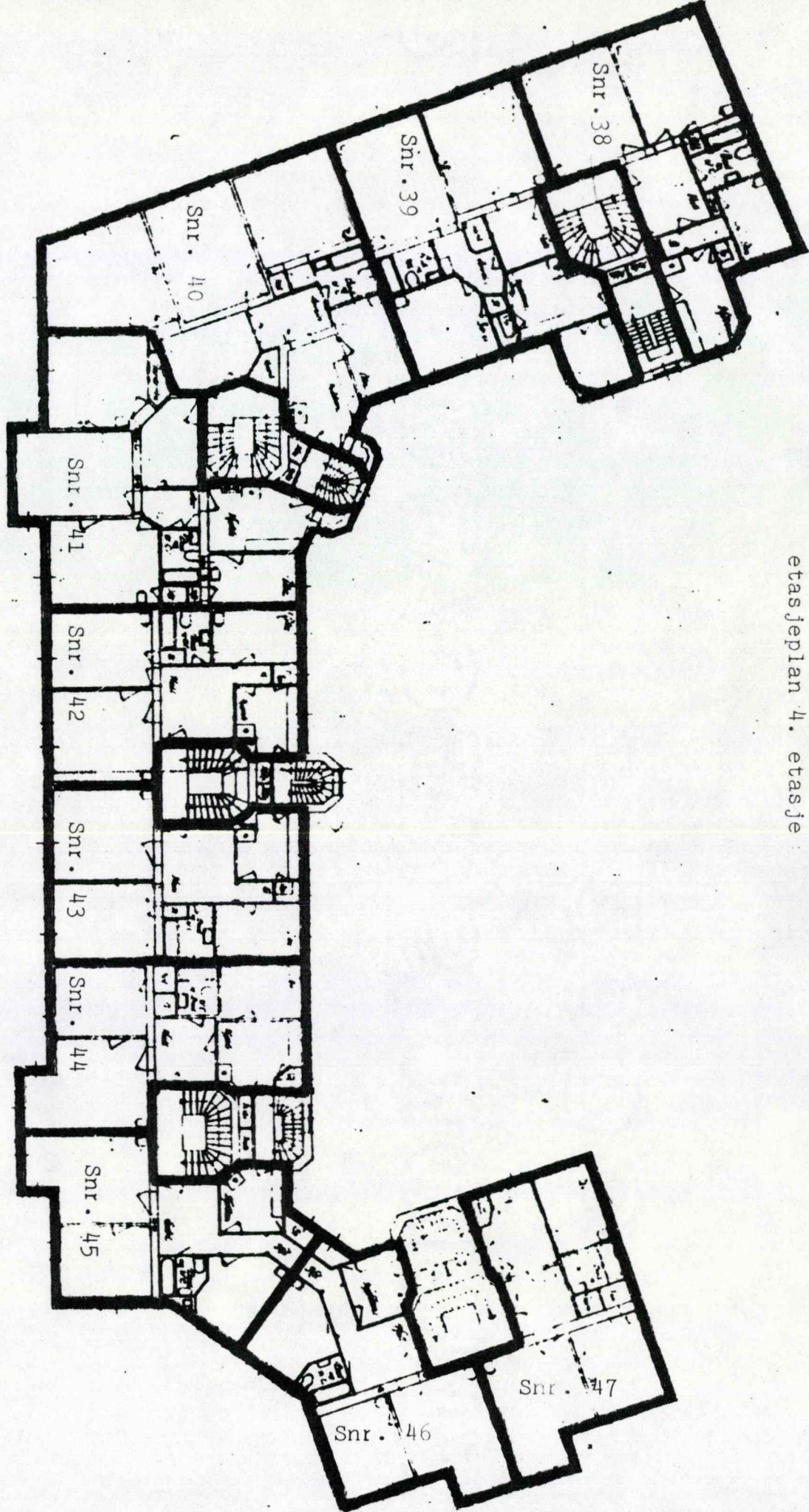
Side nr. 8



Gnr. 212 bnr. 314 Oslo  
etasjepian 3.etasje

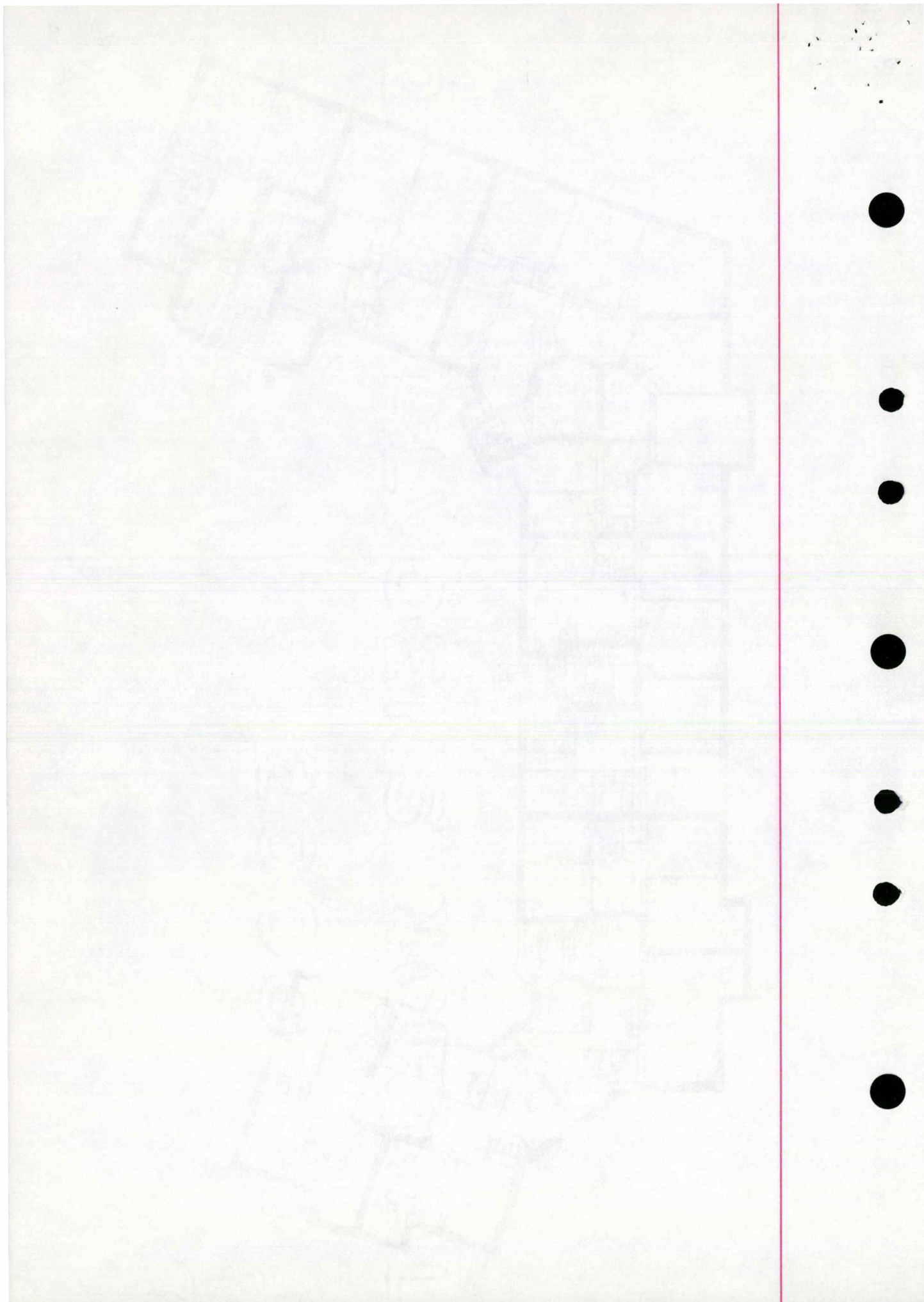
*Sney-Joig Koenig*

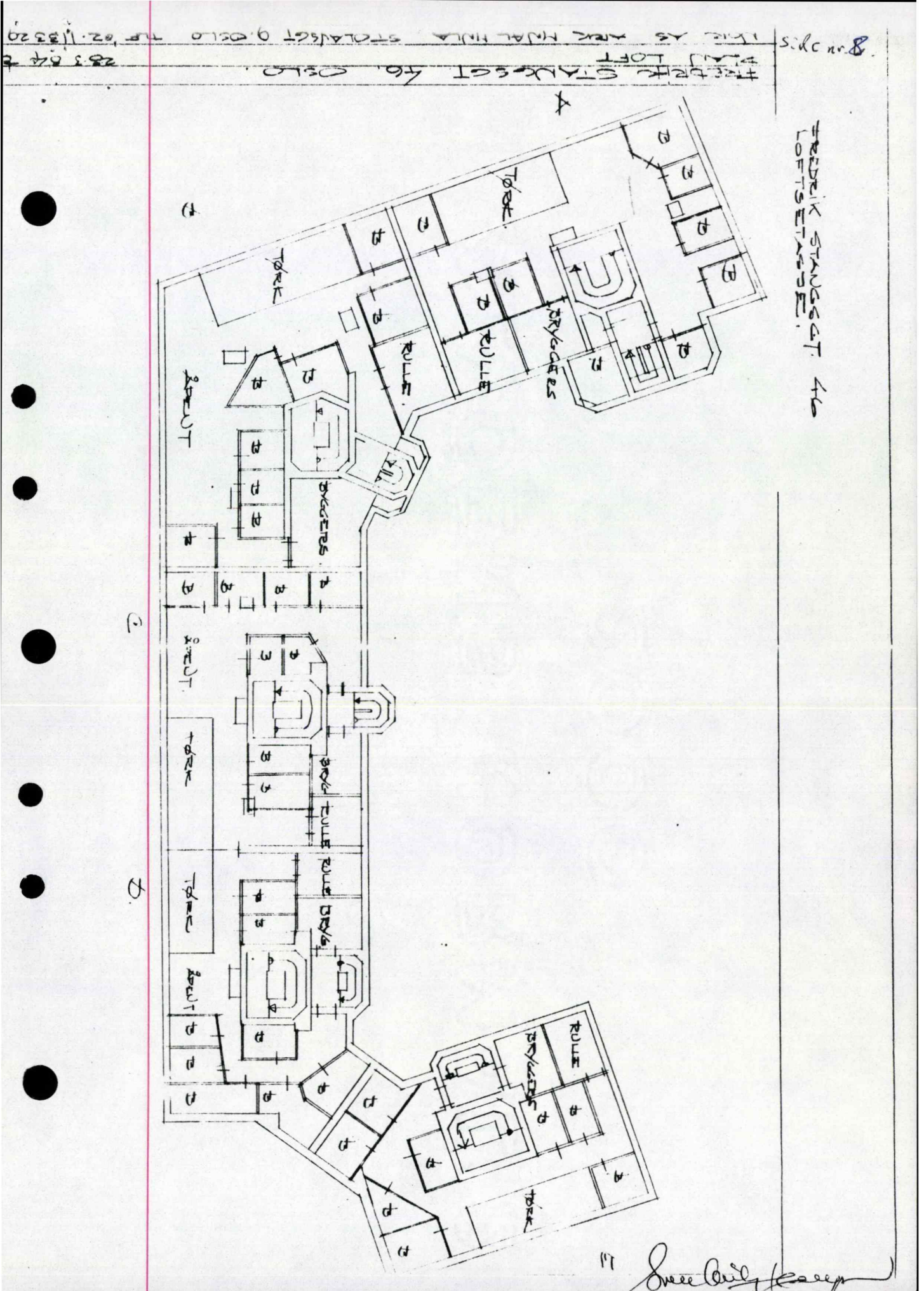
Side nr. 4

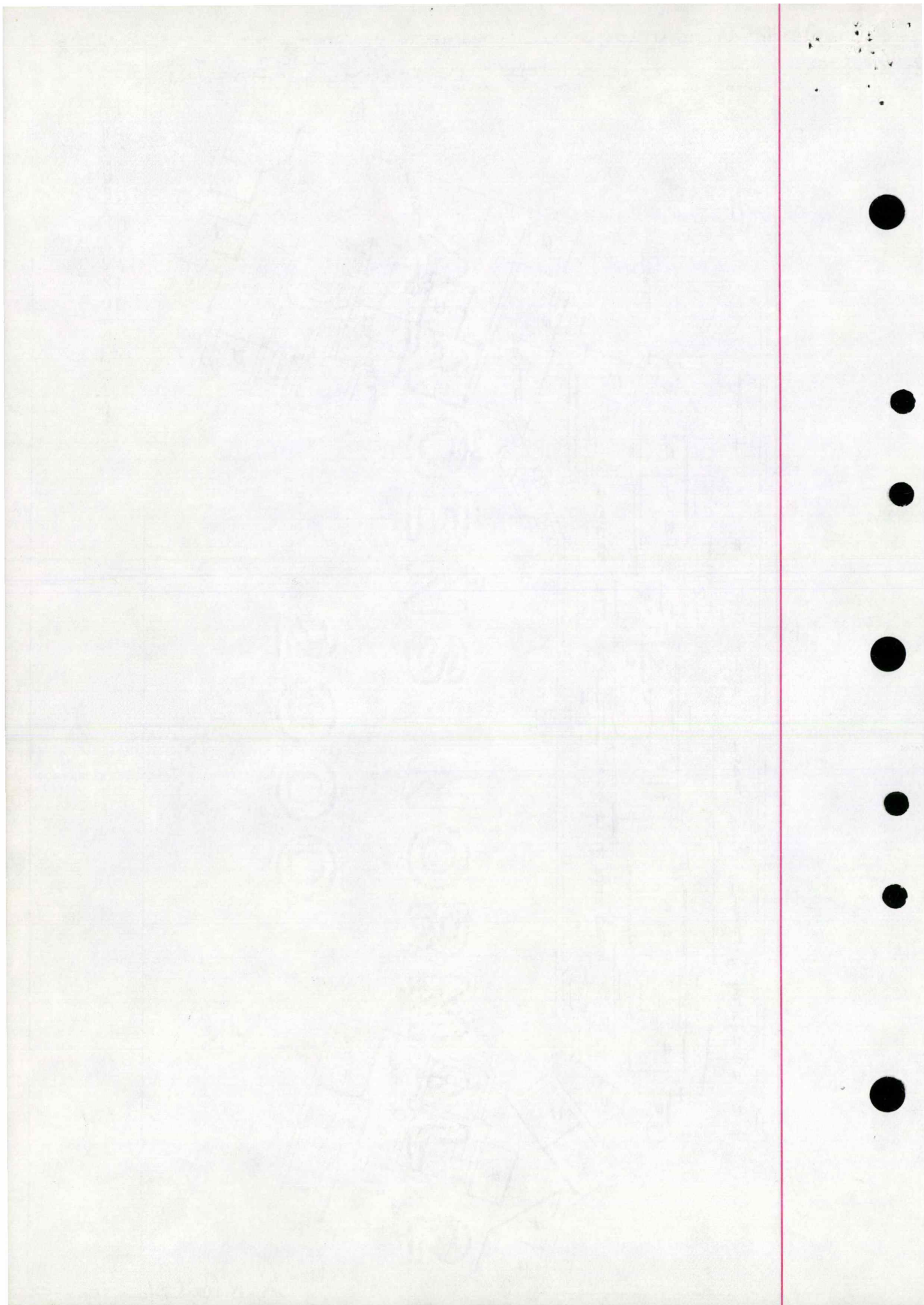


Gnr. 212 bnr. 314 Oslo  
etasjeplan 4. etasje

*Snu Billy Koenig*







9a)

Hjemmelshaver	Fødselsnr.	Eier- andel av 3912-deler	Snr	Skal heretter ha hjemmel til Sameiebrøk
Peter Meidell, Borettslaget Fr. Stangsgt. 46,	20 07 44	80 65, 1/4	26	80/3912
Borettslaget Fr. Stangsgt. 46,		65	27	65/3912
Trine Krogh Lefevre, og		80	28	80/3912
Francois Lefevre,	18 01 55			
Gudrun Bøe,	18 03 53	95	29	95/3912
Erik Arisholm,	13 05 94	100	30	100/3912
Bergljot Galtung,	30 12 03	95	31	95/3912
Kari Jorkjend,	18 06 04	65	32	65/3912
Kirstin Storvik,	08 01 23	65	33	65/3912
Elias Berge,	04 01 59	65	34	65/3912
Anne-Karin Dehle,	03 01 22	65	35	65/3912
Ida Cecilie Blyberg,	30 07 42	65	36	65/3912
Johan J. Lange,	17 12 27	65	37	65/3912
Hans Wille, og,	12 10 16	80	38	80/3912
Kirsten Wille Maus	24 10 41			
Otto Wille,	23 08 45	95	39	95/3912
Borettslaget Fr. Stangsgt. 46,	29 10 06	100	40	100/3912
Jenny Eriksen,		95	41	95/3912
Katarina Thome,	17 05 95	65	42	65/3912
Anna Eskelund,	02 03 57	65	43	65/3912
Eva Mølsæter,	28 12 94	65	44	65/3912
Solveig Busund,	29 06 43	65	45	65/3912
Sigurd Klingenberg	27 05 18	65	46	65/3912
	16 09 41	65	47	65/3912

3/5 84. *Sveinbjørn* ~~Recepun~~, iflg. fullmakt.

*Sveinbjørn*