

BISLETT | ADAMSTUEN | INDRE GÅRD

Stensgata 32D

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Stensgata 32D! Foto:
Joakim Karlsen.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 700 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

56/68 kvm

ENERGIKLASSE

F

OMKOSTNING KJØPER

187 160,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1223.2 m² (eiet)

TOTALPRIS

7 090 877,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

5 228,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 203 717,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

59 428,-

BYGGEÅR

1903

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

+47 458 84 505

Michelle har jobbet som eiendomsmegler i over åtte år og har opparbeidet seg et sterkt rykte i bransjen. Med bein i nesa og et skarpt blikk for detaljer, går hun alltid den ekstra milen for kundene sine. Hun er kjent for sin ærlige stil, solide fagkunnskap og evne til å gjøre selv kompliserte prosesser enkle og trygge.

Boligselgere verdsetter hennes personlige oppfølging. Michelle lar ingenting være tilfeldig – hvert oppdrag får hennes fulle oppmerksomhet, og resultatene taler for seg selv.



Rålekker, klassisk og gjennomført 3-R | Solrik balkong | Idyllisk beliggenhet i indre gård | Peis | God planløsning

Velkommen til Stensgata 32D!

En sjelden mulighet til å sikre seg en rålekker og gjennomført leilighet med sjeldent god beliggenhet i idyllisk indre gård. Leiligheten har god takhøyde på over 3 meter, store vindusflater som gir rikelig med lys, gjennomgående planløsning og fantastisk romfølelse. Klassiske detaljer som takrosett og malte tregulv setter prikke over i'en.

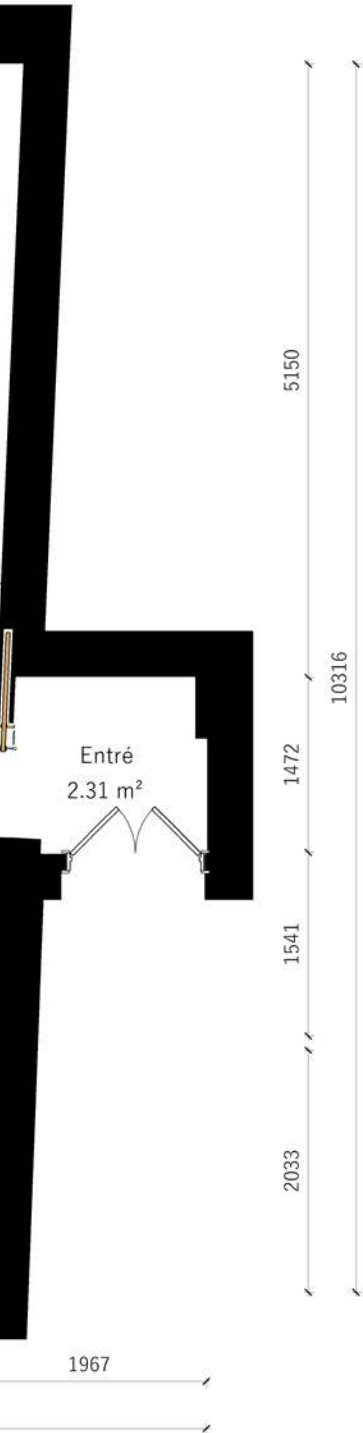
Kort fortalt:

- Rålekker 3-roms
- Solrik/sørvendt balkong
- Indre gård og idyllisk utsikt
- Delikat badertrom fra 2017 med gulvvarme
- Klassiske detaljer som rosett og tregulv i stue
- IN-ordning på fellesgjeld (fellesutgifter kan reduseres til 3.512,-)
- Eget vaskerom tilhørende boligen
- 3 boder for lagringsplass hvorav smørebod i den ene
- Kort vei til Stensparken, Trikk, Buss og alt av mat- og nisjebutikker på Bislett



Les mer om
arealberegningen

1596



Stensgata 32D

2.Etasje



Her bor du fint og fritt til, med idyllisk utsikt utover en frodig og grønn bakgård.





Boligen har en stor stue med god takhøyde på over 3 meter som gir en lys og romslig atmosfære.



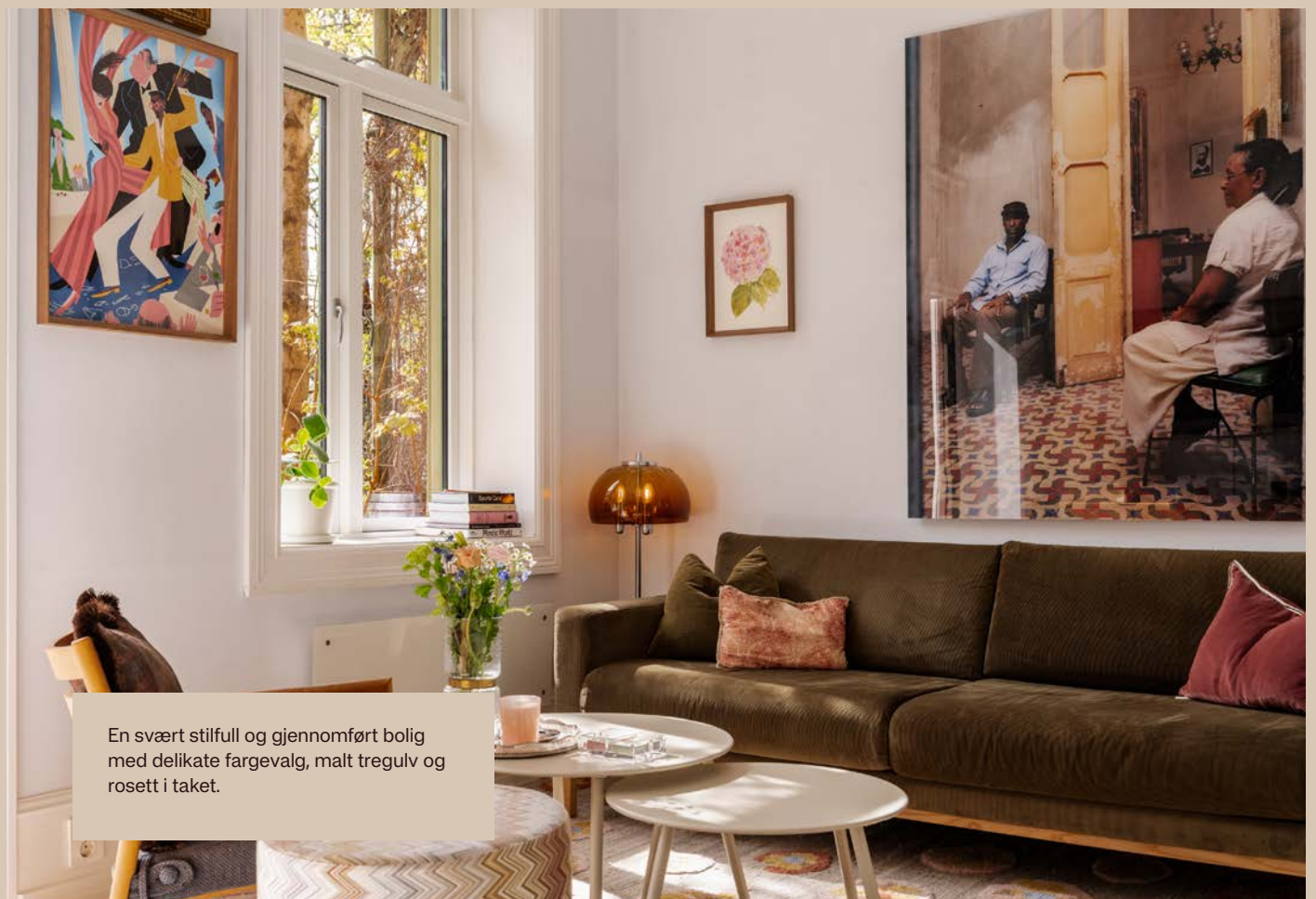


En svært stilfull og gjennomført bolig med delikate fargevalg, malt tregulv og rosett i taket.

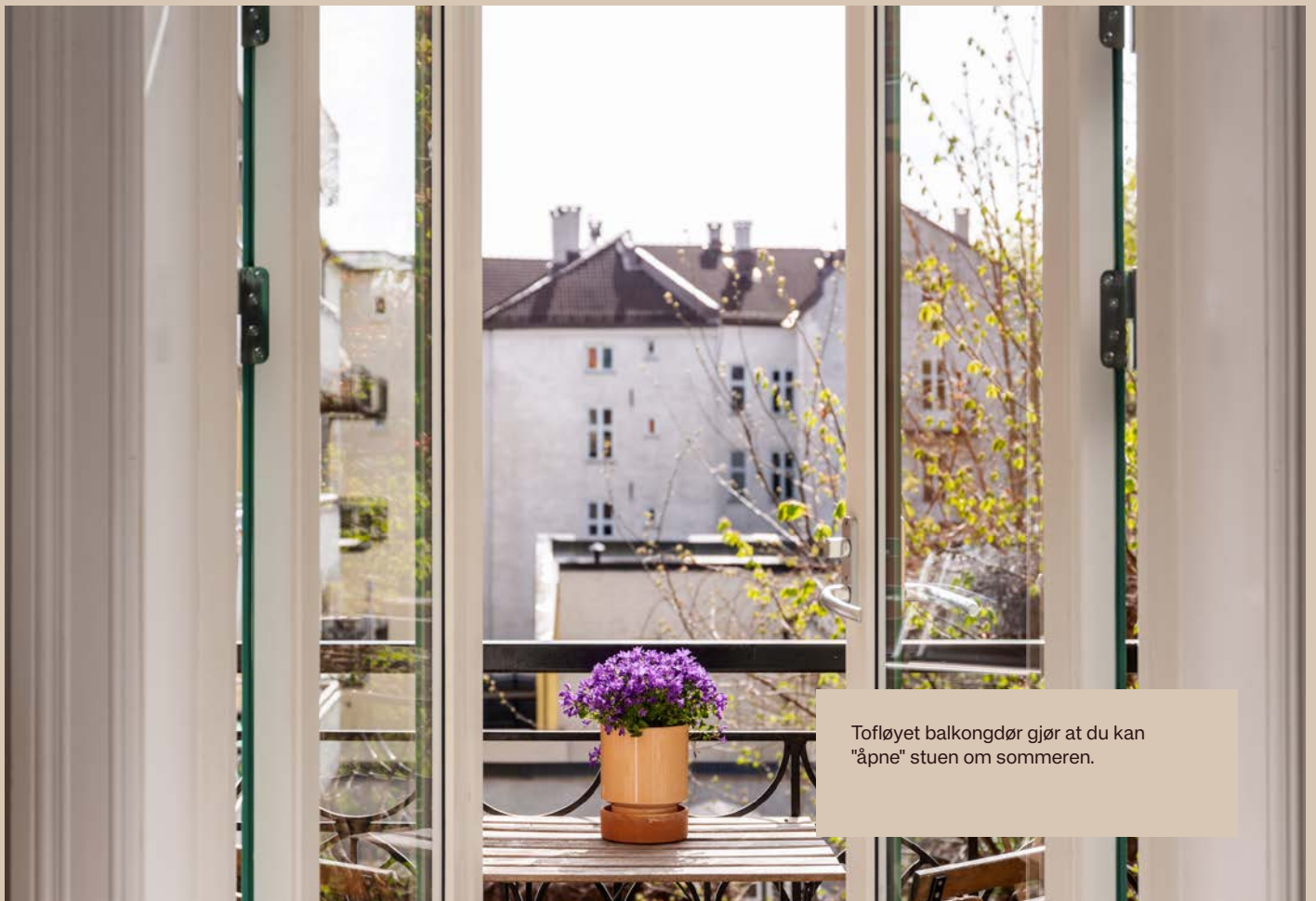




Boligen har lite/ingen innsyn fra begge sider. Her bor du fint og privat til, midt i smørøyet - en sjeldenhet!



En svært stilfull og gjennomført bolig med delikate fargevalg, malt tregulv og rosett i taket.



Tofløyet balkongdør gjør at du kan "åpne" stuen om sommeren.



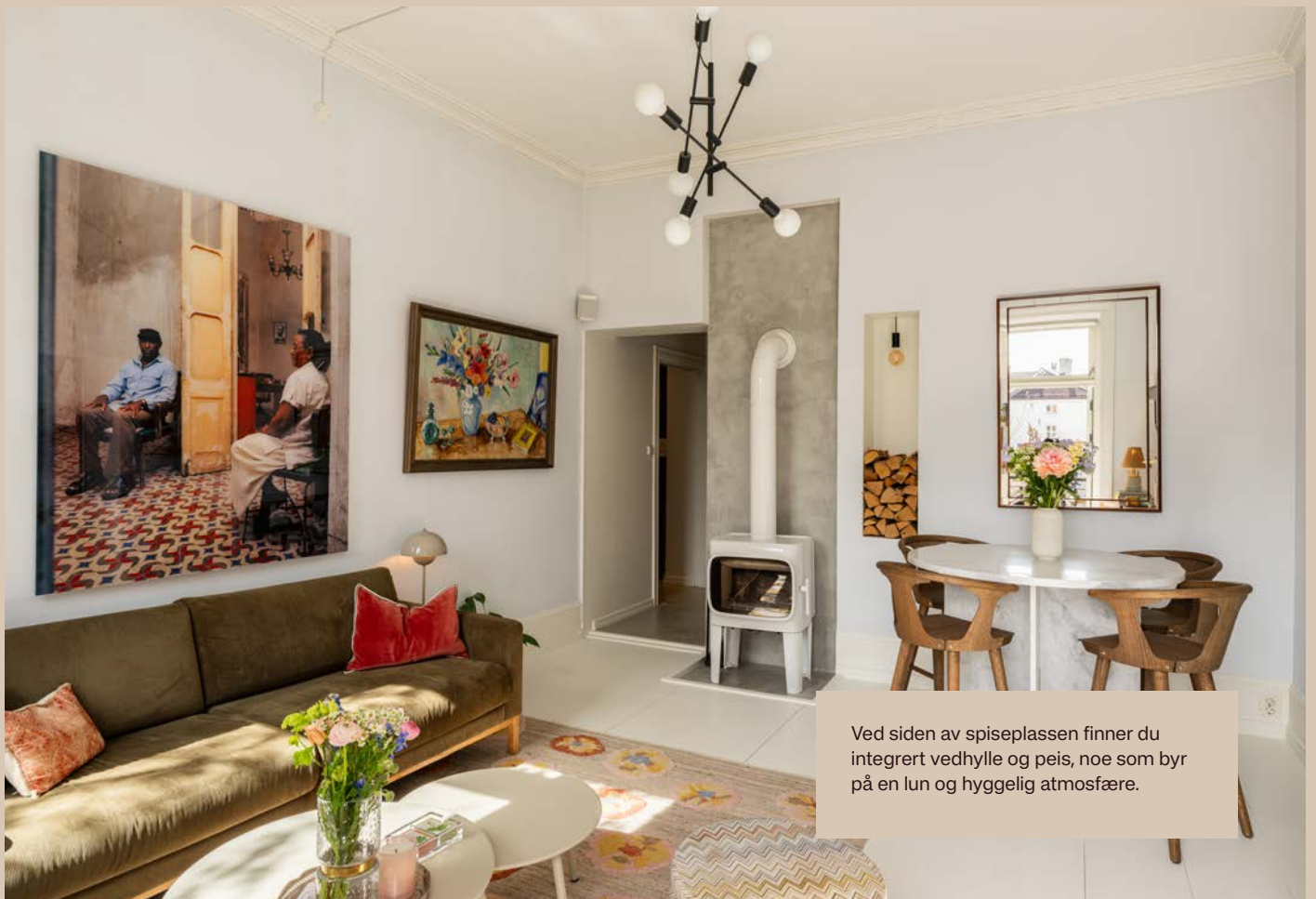
Dype vinduskarmer byr på ekstra lagrings- eller pynteplass.



Stuen har god plass både til sofagruppe med godstol, og spiseplass for hyggelige middagsselskaper.



Boligen har lite/ingen innsyn fra begge sider. Her bor du fint og privat til, midt i smørøyet - en sjeldenhet!



Ved siden av spiseplassen finner du integrert vedhulle og peis, noe som byr på en lun og hyggelig atmosfære.

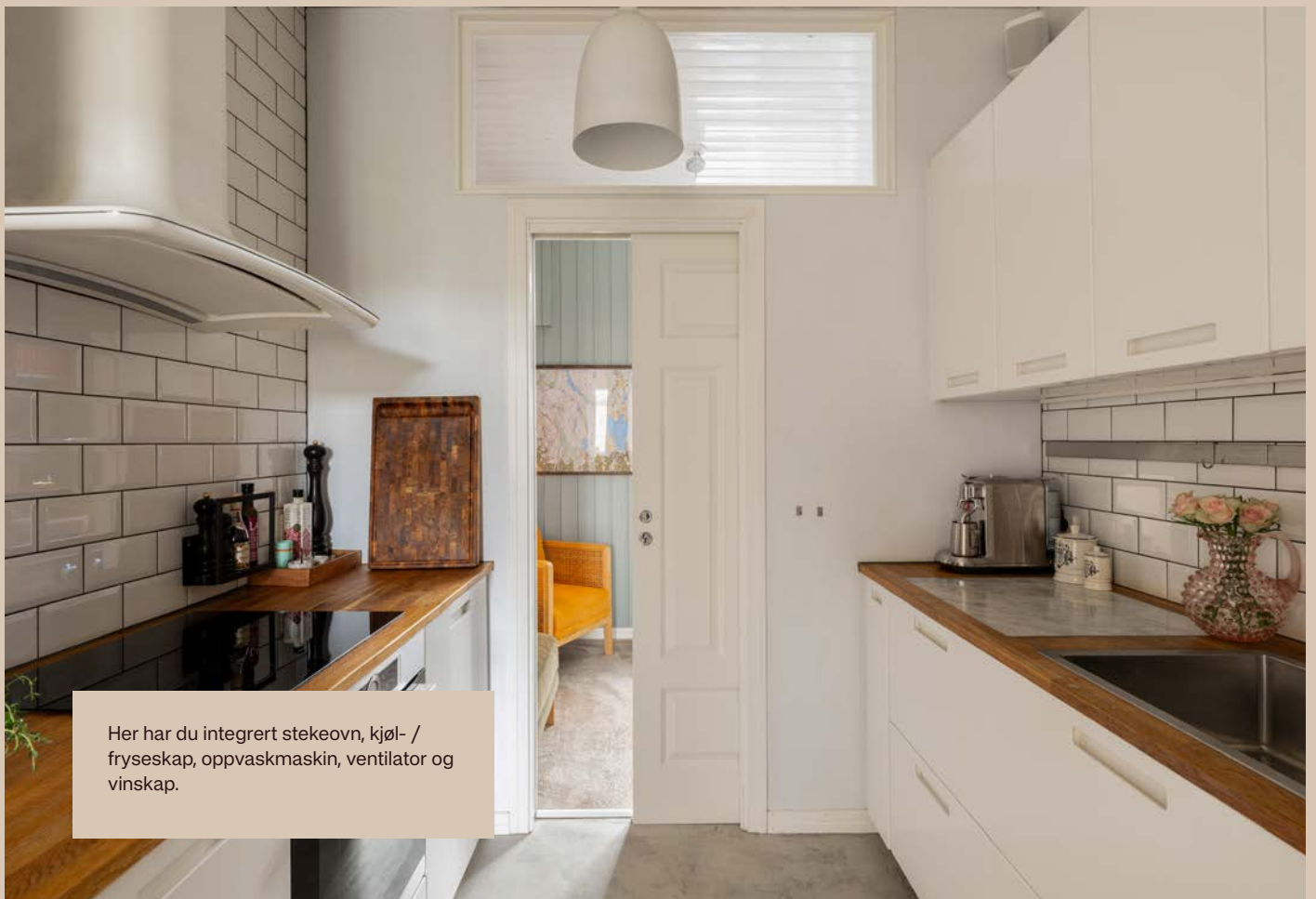


Her kan du invitere til hyggelige middagsselskaper både høst og sommer.





Boligens kjøkken er romslig og byr på god benke- og skapplass.



Her har du integrert stekeovn, kjøl- / fryseskap, oppvaskmaskin, ventilator og vinskap.



I benkeplaten har du en lekker integrert marmorplate hvor du kan skjære ting.





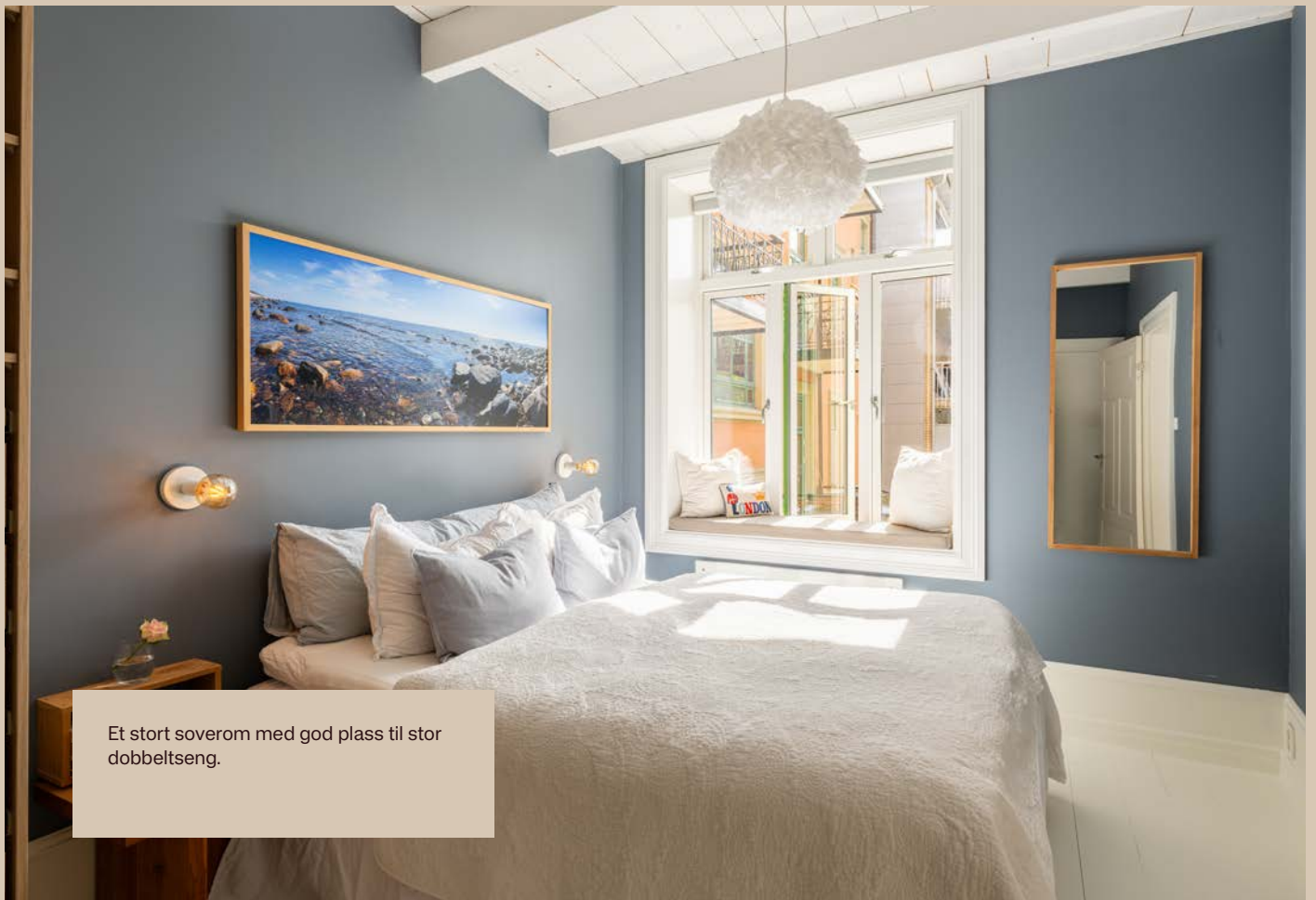
Et lyst og hyggelig kjøkken med benkeplate i tre, lyse fronter og fliser bak stekeplaten helt opp til taket.



Fra stuen har man adgang til hovedsoverrommet.







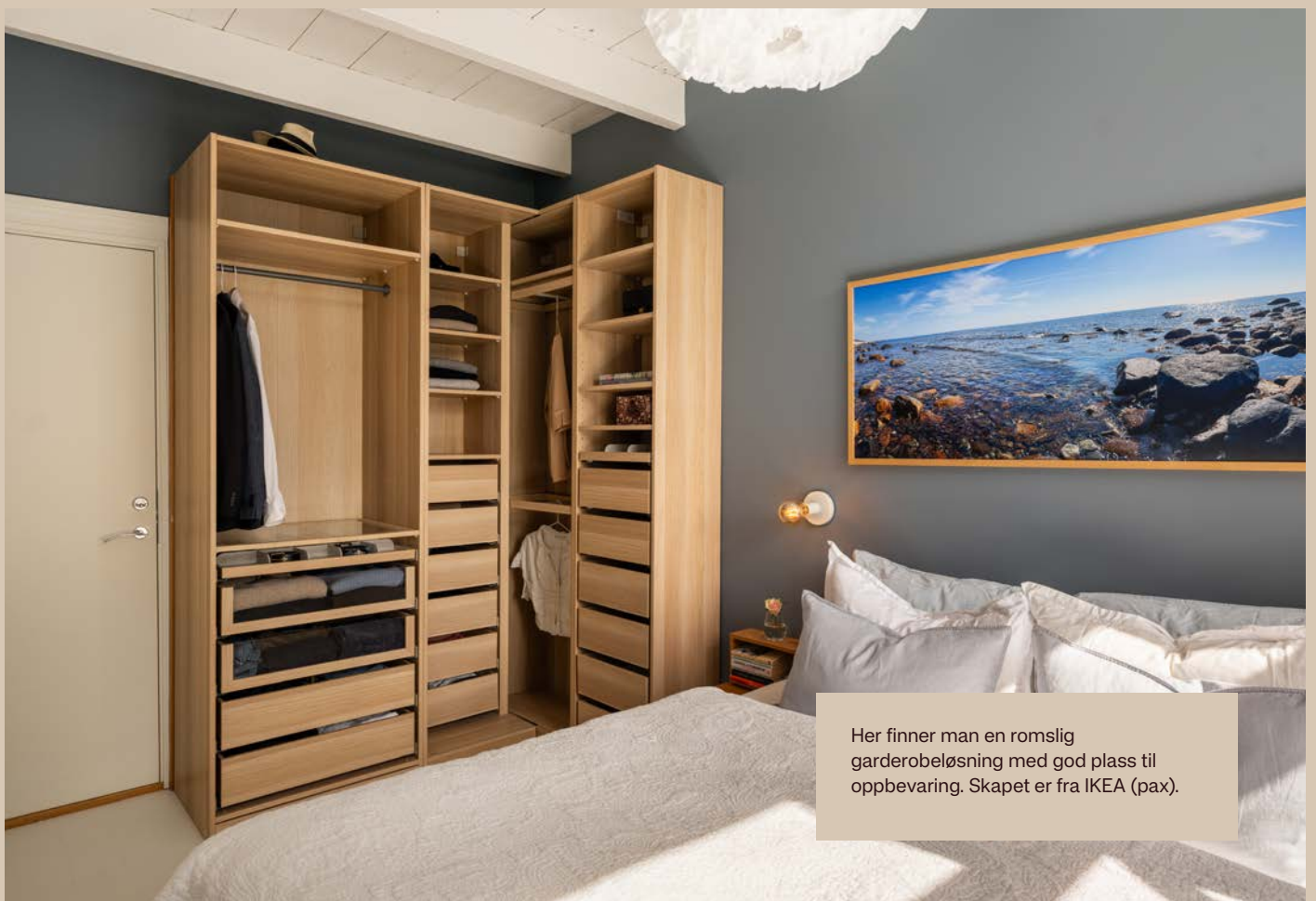
Et stort soverom med god plass til stor dobbeltseng.



Rommet har plassbygget benk med spesialtilpasset sittepute i vinduskarmen.



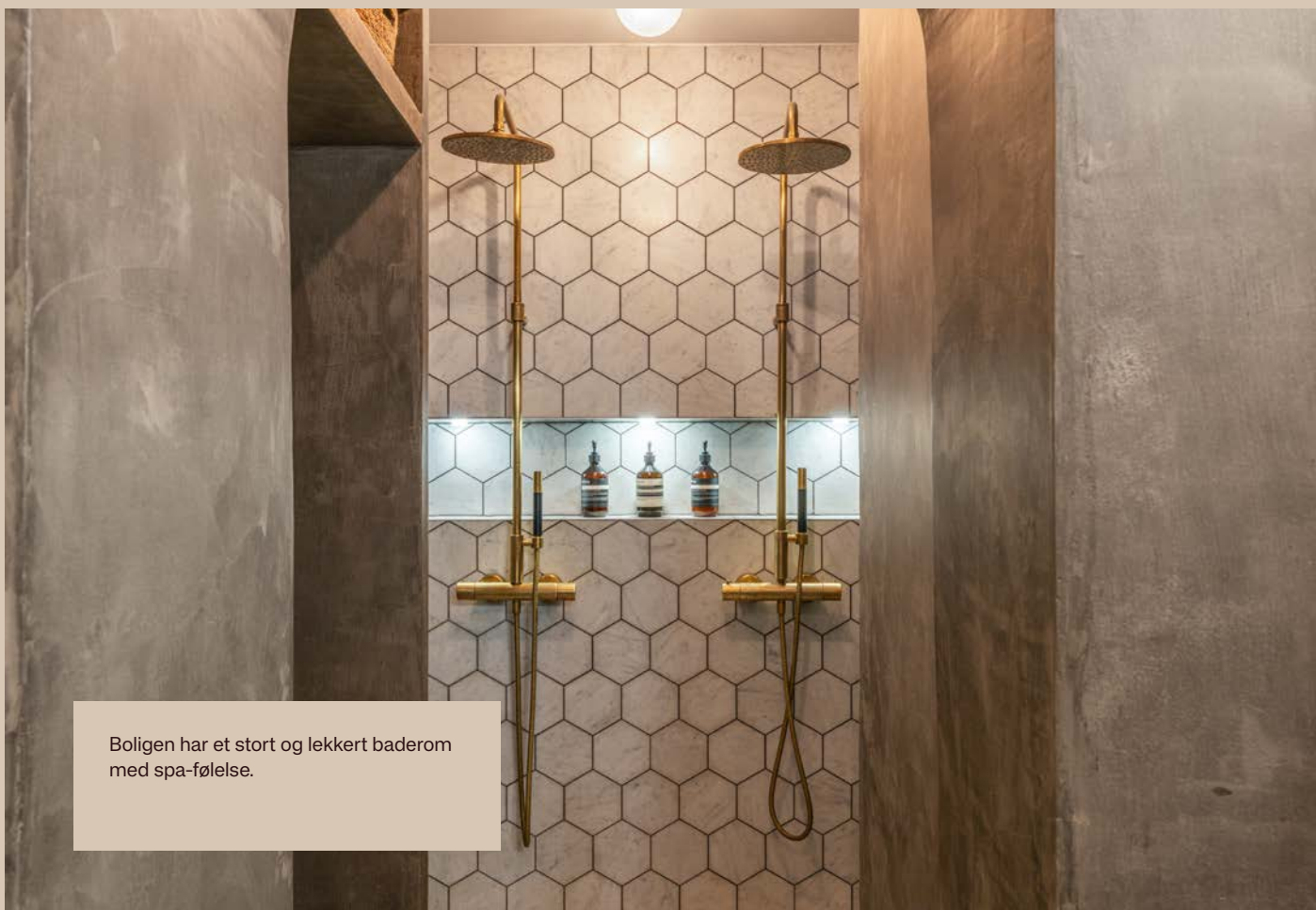
Rommet har også god plass til garderobeskap.



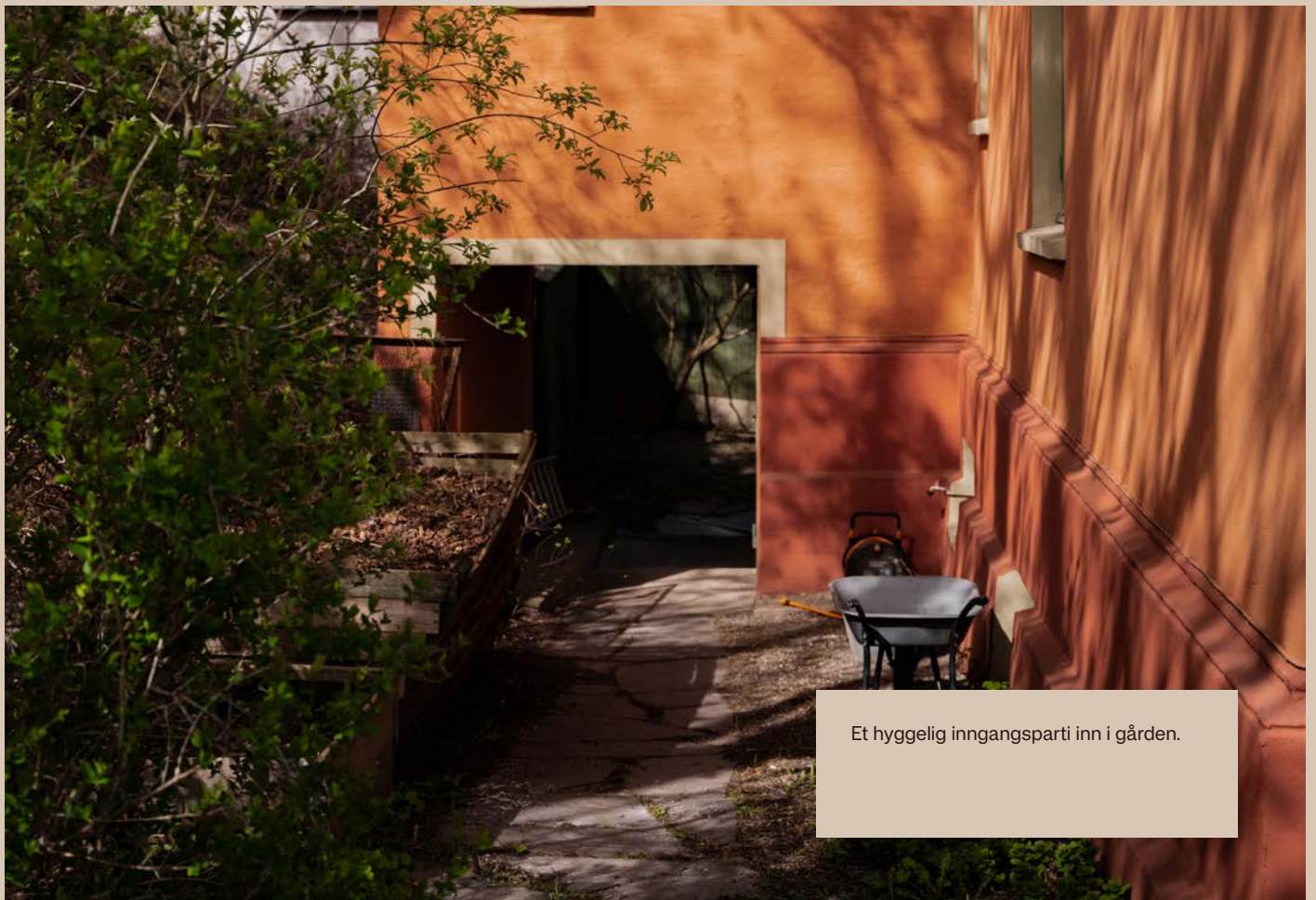
Her finner man en romslig garderobeløsning med god plass til oppbevaring. Skapet er fra IKEA (pax).



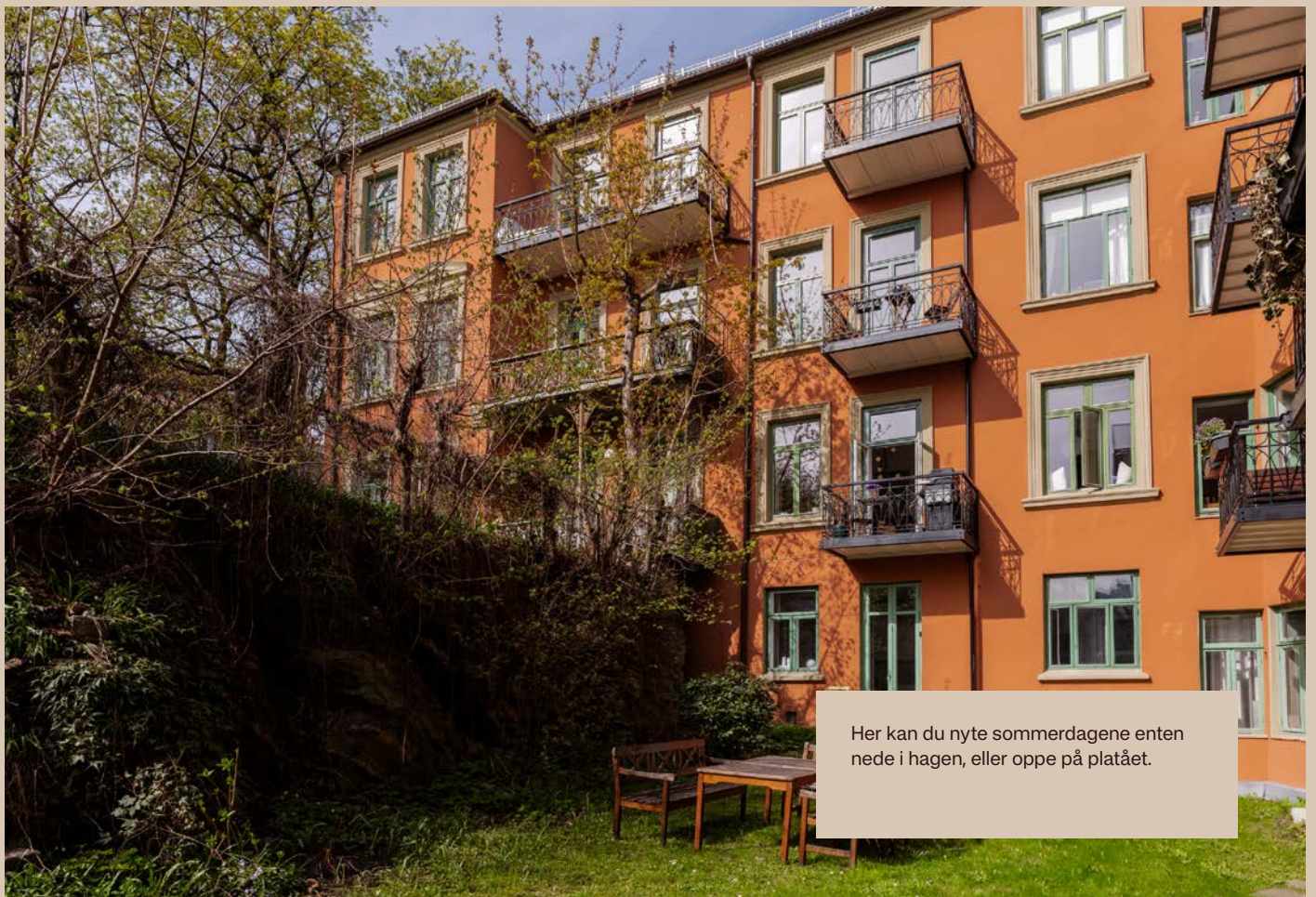
Vaskerommet ligger med direkte utgang fra hovedsoverrommet.



Boligen har et stort og lekkert baderom med spa-følelse.



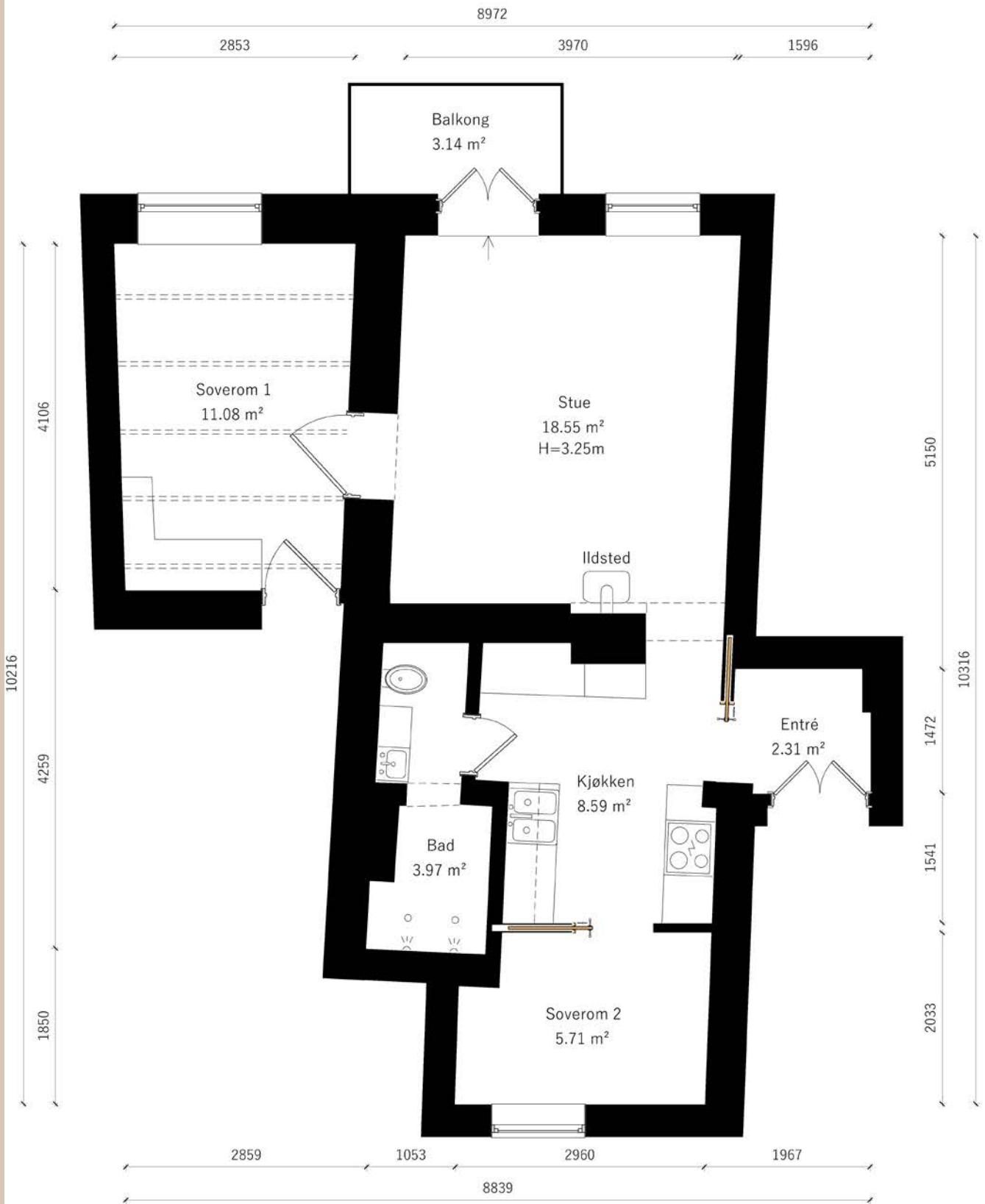
Et hyggelig inngangsparti inn i gården.



Her kan du nyte sommerdagene enten nede i hagen, eller oppe på platået.

Plantegning





STENSGATA 32D

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 700 000

Omkostning kjøper

6 700 000,00 (Prisantydning)

203 717 (Andel av fellesgjeld)

6 903 717 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

172 570 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

173 660 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

187 160 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 077 377 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

7 090 877 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 7 090 877

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 228,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader: 3 512

Avdrag IN-lån: 476

Renter IN-lån: 1 240

Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, felles byggforsikring, internett og drift og vedlikehold.

Årsmøtet gir sin tilslutning til at sameiet gjennomfører rørfornyning høsten 2026. Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om at rørfornyningen finansieres gjennom en kombinasjon av sameiets oppsparte midler og innhenting av kr 480 000 fra sameierne basert på sameiebrøken. For denne seksjonen vil det dreie seg om ca. 30 000,- i kapitalinnkrevning eller økning av fellesgjeld. Se mer info under "Om sameiet" og vedlagt referat av årsmøte.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistede.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 203 717 pr. 27.03.2026

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 90537074530, Svenska Handelsbanken
AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2026: 7.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 244

Saldo per 27.03.2026: 2 923 720

Andel av saldo: 203 717

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2046)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 6

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 6

Lånebetingelser fellesgjeld: Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 90537074530, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2026: 7.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 244

Saldo per 27.03.2026: 2 923 720

Andel av saldo: 203 717

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2046)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 6

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 6

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett inkl. i felleskostnader.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 59 428 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 535 892 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 143 569 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Stensgata gir deg en sjelden kombinasjon av byliv og ro. Her bor du tett på alt det spennende Oslo har å by på, samtidig som nabolaget oppleves fredelig og hjemmekoselig. De historiske bygårdene med sine sjarmerende fasader skaper en lun og intim atmosfære, og området er preget av klassisk Oslo-arkitektur fra tidlig 1900-tall. Små, lokale kafeer og butikker setter sitt personlige preg på området, hvor et godt naboskap bidrar til en hyggelig og inkluderende stemning.

Service tilbud

Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos KIWI Adamstuen, Joker, Bunnpris eller Coop Extra i Thereses gate. I nærområdet finner du også et rikt utvalg av restauranter, vinbarer og kaffebarer, blant annet Oslo Raw Adamstuen, St. Lars, Vinkassen, Roze Gastro, Åpent Bakeri og Kaffebrenneriet. Thereses gate byr dessuten på apotek, blomsterbutikker, frisører og nisjeforretninger, alt innen kort gangavstand.

Området er i spennende utvikling, særlig rundt den tidligere Veterinærhøgskolen. Her vokser det frem nye møteplasser og serveringssteder, og både EVO treningssenter og nabolagsbaren Jubel er allerede på plass. Videre planer vil bidra til å gjøre området enda mer levende og attraktivt.

Natur og rekreasjon

Rett ved boligen ligger Stensparken, en grønn oase med hyggelige turstier, sitteplasser og frodig vegetasjon. Her kan du trekke deg tilbake og nyte roen midt i byen, samtidig som du fra parkens høyere partier får flott utsikt over omgivelsene. Parken rommer også det historiske vannbassenget som gir området et særpreg. I kort avstand finner du også St. Hanshaugen park, et populært friområde med store gressletter, lekeplasser, turstier og amfi, samt vid utsikt over byen og fjorden.

Nærhet til utdanning

Fra Stensgata har du kort vei til flere sentrale utdanningsinstitusjoner, som Majorstuen, Blindern og Handelshøyskolen BI, samt videregående skoler. Dette gjør området attraktivt både for studenter og yrkesaktive som ønsker nærhet til faglige miljøer.

Barnehage og skole

Boligen ligger i et område med gode tilbud for barnefamilier. I nærheten finner du blant annet Fagerborggaten barnehage, Heftyes barnehage og Fagerborg menighetsbarnehage. For skolebarn er det kort vei til både Marienlyst skole og Bolteløkka skole, som begge er anerkjent for gode læringsmiljøer.

Kollektivtransport

Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser. Trikkestoppene Stensgata og Adamstuen ligger omtrent 300 meter unna, med linje 17 og 18 som tar deg raskt til sentrum, Grünerløkka eller mot Rikshospitalet.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksiparkeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger: Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år;

Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år; Elbiler: kr 1.300 per år; El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år. Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1223.2 m²

Sameiets tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 1903.

Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokumentet eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Planløsningen er endret med etablering av et soverom og bad der hvor det opprinnelig er tegnet inn kjøkken. På byggetegninger er det tegnet en dør ut i baktrappen der hvor det i dag er bad, den døren er flyttet til soverommet.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, kjøkken, stue, bad og to soverom.

Sydvendt balkong på ca. 3 m².

Leiligheten disponerer en bod i baktrapp på ca. 1 m², en kjellerbod på ca. 7 m² og en loftsbod på ca. 4 m².

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 12 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 56 m² Entré, bad, kjøkken, 2 soverom, stue

BRA-e: 1 m² Ekstern bod, baktrapp

5. etasje

BRA-e: 4 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 4 m² mens gulvarealet er ca. 10 m², noe som indikerer at ca. 6 m² ikke er måleverdig på grunn av lav takhøyde.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Himlingshøyde er ca. 325 cm. i stuen. Ca. 282 cm. på kjøkkenet.

Balkong (TBA) avrundet til 3 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 7 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 10 m². Bod i baktrapp på ca. 1,3 m², avrundet til 1 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 4 m². Loftsboden og boden i trappen er merket med 11. Kjellerboden er ikke merket. Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Standard

Entré:

Inngangspartiet har et slitesterkt gulv i mikrosement med gulvvarme. En skyvedør åpner inn mot et av soverommene, en løsning som utnytter plassen effektivt. Det er plass til yttertøy og sko.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2016 er praktisk innredet med glatte fronter og benkeplate i tre. Alle hvitevarer er integrerte, inkludert stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og et vinskap. Ventilator er koblet til avtrekkskanal, og det er installert komfyrvakt. Gulvet i mikrosement viderefører linjene fra entréen.

Stue:

Stuen er leilighetens hjerte, med en takhøyde på ca. 3,26 meter, malt tregulv med gulvvarme og en klassisk takrosett. En vedovn gir ekstra varme og atmosfære. Rommet har plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater og en tofløyet balkongdør slipper inn

rikelig med lys.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 3 m². Her er det plass til et lite kafésatt, og en stikkontakt gir mulighet for elektrisk grill eller belysning.

Beliggenheten gir gode solforhold.

Soverom 1:

Hovedsoverommet ligger i tilknytning til stuen og har malt tregulv. Rommet har god plass til dobbeltseng og en romslig garderobeløsning.

Soverom 2:

Det andre soverommet er tilgjengelig via en skyvedør fra kjøkkenet. Rommet fungerer godt som barnerom, gjesterom eller kontor, med plassbygde hyller for oppbevaring.

Bad:

Badet ble bygget opp på nytt i 2017 og har en særegen utforming med mikrosement på veggene og heksagonfliser på gulvet. Det er elektrisk gulvvarme og en nedsenket dusjnische med doble dusjer, inkludert regnfallsdusj. Innredningen består av et vegghengt toalett med innebygget susterne og en servant med underskap. Armaturer fra Tapwell understreker den gjennomførte stilen.

Overflater:

Gulv: Malt tregulv i stue og ett soverom, mikrosement i entré og på kjøkken, vegg-til-veggteppe på ett soverom. Fliser på bad.

Vegger: Malte flater og malt panel. Mikrosement på bad. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken.

Himling: Malt glatt himling og malt panel. Rosett i stuen.

Lagring:

Leiligheten disponerer tre boder. En kjellerbod på ca. 7 m², en loftsbod med et målbart areal på ca. 4 m² (gulvareal ca. 10 m²), og en bod i baktrappen på ca. 1 m². Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2016 og opplegg

for vaskemaskin er plassert i boden i baktrappen.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringskjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens

tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Beskrivelse: Gjorde preventivt arbeid i dusjområdet, med fugene slik at de skulle være nye og se finere ut.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei.

Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

Ja.

Det har tidligere vært problemer med det, da jeg flyttet inn gjorde de et omfattende arbeid med å pusse opp fasade og drenere kjelleren. Dette anses nå som fikset. Jeg anbefaler selv at man oppbevarer tekstiler i loftbod og utstyr med mer nede i kjellerboden, men har både bøker og klær selv i kjelleren og det går tilsynelatende greit.

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

Ja.

Da jeg flyttet inn ble førsteetasje og kjeller drenert og tettet.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Sjekk av elektrisk anlegg etter at Elvia AS sjekket anlegget ved iltilsyn.

Arbeid utført av: 950739126

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

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

Ja.

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

Ja.

Jeg vet at tidligere eier, Stian Østrem Dahlskås gjorde mye selv, og fikk mye vennetjenester fra faglærte. Han driver i dag micro sement firma, er industridesigner og jobbet i rørleggerbedrifter som Vinderen Entreprenør AS og Frognerbad AS.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja.

Det som har vært ble ryddet oppi da kjeller ble drenert. Ellers har jeg hørt rundt før neste styremøte, hvor det ikke er planlagt noenting enda, nettopp fordi det er gjort utrolig mye utbedringer de siste årene og byggene anses som i utrolig god stand.

Tilleggs kommentar:

Leiligheten er i en utrolig fin stand, spesielt for en leilighet fra 1903. Jeg har selv gradvis oppgradert leiligheten etter mine behov og ønske om bruksendringer. Jeg har forsøkt å sette meg inn i alt som gjelder for leiligheten og ser ingen umiddelbare eller langsiktige problemer som er utenom hva man kan forvente av en tilsvarende leilighet.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler

av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert:

Det er fremvist samsvarserklæring på "Montering av stikkontakt.

Feilsøking av lysstyring" fra 2021. Arbeidene er utført av Ing. Morten Fure AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på "Feilsøking og rep. av lys i soverom" fra 2026. Arbeidene er utført av Ing. Morten Fure AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på "Montering av taklampe" fra 2026. Arbeidene er utført av Ing. Morten Fure AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

I forbindelse med rehabilitering av leiligheten i 2017 skal det i h.h.t. tidligere eier blitt utført elektriske arbeider av firmaet

MerElektro AS. Det også opplyst at han utførte noe enkle arbeider selv, men at alt ble sjekket av firmaet MerElektro. Det foreligger ikke samsvarserklæring på dette arbeidet.

Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.04.2026.

Bygning:

Bygård oppført i 1903 i bærende murkonstruksjoner, med fasade som er pusset og malt. Boligen har etasjeskille i tre. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tak:

Skråtakskonstruksjon i tre med ukjent taktekkning.

Pipe/Ildsted:

Pipeløp i tegl fra byggeår. Det er en vedovn i stuen med glassdør og en peisplate i mikrosement. Feieluke/sotluke er ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

Vinduer:

Vinduene har 2-lags isolerglass i trerammer, er sidehengslede og er fra 2016.

Dører:

Tofløyet balkongdør fra 2016 med glassfelt. Profilert ytterdør med trådglass, som er en eldre dør. Det er en nyere brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) dør til baktrappen. Innvendig er det profilerte innerdører med terskler, samt to skyvedører til entré og det minste soverommet.

Trapper/adkomst:

Leiligheten har en nyere brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) dør til baktrappen.

Balkong/terrasse:

Balkongen er på ca. 3 m² og er omtrent sydvendt. Den er bygget i stål med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre og en underliggende platekonstruksjon for oppsamling av regnvann. Avrenning fra balkongen skjer gjennom en åpning koblet til nedløp. Det er stikkontakt på balkongen.

VVS-installasjoner:

Vannrør på kjøkken er rør-i-rør i benkeskapet med stoppekraner. På badet er det en luke i himlingen med samlestocker og stoppekraner, med skjult anlegg for øvrig. Rørarbeider ble utført i 2017. Synlige avløpsrør er av plast, mens eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i boden i baktrappen. Varmtvannsbereder på

ca. 200 liter fra 2016 er plassert i boden i baktrappen. Det er opplegg for vaskemaskin i boden i baktrappen.

Ventilasjon:

Ventilasjon består av en elektrisk avtrekksventil på badet og en ventilator på kjøkkenet som er koblet på en kanal. Stue og soverom er ikke ventilert utover åpning av vinduer. Badet har tilluft via overstrømming under døren.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av elektriske panelovner, varme i baderomsgulvet, gulvvarme i entréen og i stuen, samt en vedovn i stuen.

Elektrisk anlegg: Sikringssskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Anlegget er oppgradert i 2016 i følge nettannonse fra 2020. Hva konkret som er gjort er ikke kjent. Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia fra 2024. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Avvik er lukket i følge tilsynsrapporten.

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)?

- Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei Det er fremvist samsvarserklæring på "Montering av stikkontakt. Feilsøking av lysstyring" fra 2021. Arbeidene er utført av Ing. Morten Fure AS. Det er fremvist samsvarserklæring på "Feilsøking og rep. av lys i soverom" fra 2026. Arbeidene er utført av Ing. Morten Fure AS. Det er fremvist samsvarserklæring på "Montering av taklampe" fra 2026. Arbeidene er utført av

Ing. Morten Fure AS. Se erklæringene for nærmere spesifikasjon. I forbindelse med rehabilitering av leiligheten i 2017 skal det i h.h.t. tidligere eier blitt utført elektriske arbeider av firmaet MerElektro AS. Det også opplyst at han utførte noe enkle arbeider selv, men at alt ble sjekket av firmaet MerElektro. Det foreligger ikke samsvarserklæring på dette arbeidet. Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.

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

- Nei

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Pipe og ildsted | Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Peisplate er for kort. Ubrennbar plate skal ligge 30 cm. ut fra ildsted. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Montere peisplate i henhold til gjeldende regler. Undersøkelser av pipeløp vil typisk være sameiets ansvarsområde. I tillegg har Feiervesenet tilsynsplikt og følger opp dette med jevnlig kontroll. Det er ikke den enkelte beboer som skal undersøke pipeløpet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører | Inngangsdør har generell bruksslitasje og alderstegn. Døren har ikke synlig brannsertifisering. Dør til baktrapp subber i karm/terskel. Inngangsdøren nærmer seg bytte. Dette kan være et ansvar som ligger hos sameiet uten at det er sjekket ut nærmere. Det kan også være føringer på type dører osv. Dør til baktrapp: Justere døren. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader. For å lukke avviket i h.h.t. NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til sameie å rekvirere, ikke den enkelte beboer.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder soilrør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det burde vært flere ventiler i vegger og/eller vinduer for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.

- Andre VVS-installasjoner | Det er ikke fuktsikring som lekkasjestopper eller sluk i forbindelse med vaskemaskinen. Det anbefales å installere lekkasjestopper. Ved eventuelle lekkasjer vil denne stenge av vannet til vaskemaskinen og være skadeforebyggende.

- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre større vannskader uten

lekkasjestopper eller sluk. Monterer man f. eks. lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres. Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Branncelleinndeling | Det er tegn på avvik i

branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. Branncelle: Inngangsdøren har ikke synlig brannsertifisering. Det er en rørgjennomføring fra badet og ut i baktrappen. Rørene er kasset inn. Dette er også omtalt i prospekt fra tidligere salg. Om dette er en godkjent løsning er ikke avklart. Det kan ikke utelukkes at det ved et tilsyn vil påtales. Det kan også være at sameiets styre kan ha utfyllende informasjon om forholdet. For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person.

Opplytningen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Stensgata 32D, 0358 OSLO

Gnr. 216, bnr. 200, snr. 11, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Thomas Kielland Beck

Sameie

Sameiet Stensgt 32

Organisasjonsnummer: 980411869

Sameiet Stensgaten 32 er et eierseksjonssameie bestående av 25 seksjoner, hvorav én er næringslokale. Sameiet har OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS (OBF) som forretningsfører.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Fra årsmøtet avholdt 12.05.2025 ble det vedtatt å videreføre oppfølgingen av vedlikeholdsplanen fra 2019. Styret fikk i oppgave å følge opp planen og foreta prioriteringer basert på sameiets økonomi.

Årsmøtet gir sin tilslutning til at sameiet gjennomfører rørfornyng høsten 2026. Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om at rørfornyng finansieres gjennom en kombinasjon av sameiets oppsparte midler og innhenting av kr 480 000 fra sameierne basert på sameiebrøken. For denne seksjonen vil det dreie seg om ca. 30 000,- i kapitalinnkreving eller økning av fellesgjeld.

Selve rørfornyng vil ta ca. 6-8 uker, og arbeidet gjøres i perioden 0800 – 2000 mandag til torsdag. Utførende vil gjennomføre arbeidet i en oppgang om gangen, og

vannet i oppgangen vil i denne perioden bli skrudd av og det vil ikke være mulig å bruke avløpet. Vannet vil være påskrudd på kveld og natt, også i dagene arbeidet gjennomføres (mandag – torsdag).

Fornyng av stammer gjennomføres fra loftet, men det vil i tillegg være behov for å gå inn i hver enkelt leilighet for å gjøre rørfornyng av forgreninger. Utførende vil demontere toalettet i den enkelte leiligheten når arbeidet utføres, og montere dette tilbake når arbeidet er gjennomført. Bunnledning fornyes fra kjeller og kjellerboder, og det kan bli behov for at enkelte boder ryddes for å gi tilgang til avløp.

Kjekt å vite:

- Sameiet har sykkelkjeller, utvendig tørkeplass og tørkeloft.
- Det er avtale om renhold av fellesarealer (trappevask) og sameiet har egen vaktmester.
- Røyking er forbudt i trapperom og innvendige fellesområder.
- Endringer som påvirker fasadens utseende, som maling, antenner eller skilt, krever styrets godkjenning. Det samme gjelder utskifting av vinduer/ytterdører og oppsetting av markiser, som skal følge en samlet plan vedtatt av årsmøtet.
- Arbeid som medfører sjenerende støy skal på lørdager ikke foretas før kl. 10:00 eller etter kl. 18:00, og skal ikke utføres på søn- og helligdager.

Forretningsfører: Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sameiets forsikringssselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 81367170

Husdyr: Dersom dyrehold er til ulempe, forstyrrelse eller sjenanse for beboerne, kan styret nekte fortsatt dyrehold. Dyreholder plikter å påse at dyr ikke gjør fra seg på fellesarealene. Det må ikke legges ut mat.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: Det følger av eierseksjonsameiets vedtekter at ny eier skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan, jf. eierseksjonsloven § 24, ikke nektes uten saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024.

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 1 134 456,-. I årsmøtet 12.05.2025 ble det vedtatt at overskuddet skulle benyttes til å dekke tidligere års udekket tap. Budsjettet for 2025 viser et budsjettert overskudd på kr 1 045 527,-. Sameiets disponible midler var kr 1 517 361,- per 31.12.2024.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

F

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Det er varmekabler på badet, samt gulvvarme i entréen og i stuen. Boligen har også vedovn i stuen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/216/200/11:

23.04.1889 - Dokumentnr: 912137 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 216 BNR: 200

14.05.1903 - Dokumentnr: 900501 - Erklæring/avtale
Korrekt datoer 14.04.1903 iht. stiftelsesgrunnlaget ang gårds plass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 216 BNR: 200

22.05.1987 - Dokumentnr: 31931 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET ETTER 90 % AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

22.05.1987 - Dokumentnr: 31931 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1558
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

28.09.2017 - Dokumentnr: 1065113 - Reseksjonering
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1570
Endring av fellesareal
Endring av formål
Endring av sameiebrøk

30.11.2021 - Dokumentnr: 1504925 - Reseksjonering
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1570
Endring av fellesareal
Deling av seksjon

11.01.2022 - Dokumentnr: 36001 - Reseksjonering
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1585
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Dokumentet gjelder en reseksjonering av seksjon 1, en næringsseksjon, i eiendommen gnr. 216, bnr. 200 i Oslo kommune. Reseksjoneringen innebærer at deler av fellesareal overføres til seksjon nr. 1, og sameiebrøken for seksjon 1 endres til 34/1585. Seksjon 1 er tildelt et tilleggsareal i bygningen, som bekreftet av innsendte plantegninger.

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lav aktsomhetsgrad ifølge radonkart.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmeidler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmeidler § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmeidler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeidler er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmeidler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmeidler ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

05.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

STENSGATA 32D

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260068	
Selger 1 navn	
Thomas Kielland Beck	
Gateadresse	
Stensgata 32D	
Poststed	Postnr
OSLO	0358
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 01260068

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: TKB

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjorde prevantivt arbeid i dusj området, med fugene slik at de skulle være nye og se finere ut.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært problemer med det, da jeg flyttet inn gjorde de et omfattende arbeid med å pusse opp fasade og drenere kjelleren. Dette anses nå som fikset. Jeg anbefaler selv at man oppbevarer tekstiler i loftbod og utstyr med mer nede i kjellerboden, men har både bøker og klær selv i kjelleren og det går tilsynelatende greit.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Da jeg flyttet inn ble førsteetasje og kjeller drenert og tettet.

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

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sjekk av elektrisk anlegg etter at Elvia AS sjekket anlegget ved ertilsyn.

Arbeid utført av

950739126

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Jeg vet at tidligere eier, Stian Østrem Dahlskås gjorde mye selv, og fikk mye vennetjenester fra faglærte. Han driver i dag micro sement firma, er industridesigner og jobbet i rørleggerbedrifter som Vinderen Entreprenør AS og Frognerbad AS.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Det som har vært ble ryddet oppi da kjeller ble drenert. Ellers har jeg hørt rundt før neste styremøte, hvor det ikke er planlagt noenting enda, nettopp fordi det er gjort utrolig mye utbedringer de siste årene og byggene anses som i utrolig god stand.

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Leiligheten er i en utrolig fin stand, spesielt for en leilighet fra 1903. Jeg har selv gradvis oppgradert leiligheten etter mine behov og ønske om bruksendringer. Jeg har forsøkt å sette meg inn i alt som gjelder for leiligheten og ser ingen umiddelbare eller langsiktige problemer som er utenom hva man kan forvente av en tilsvarende leilighet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

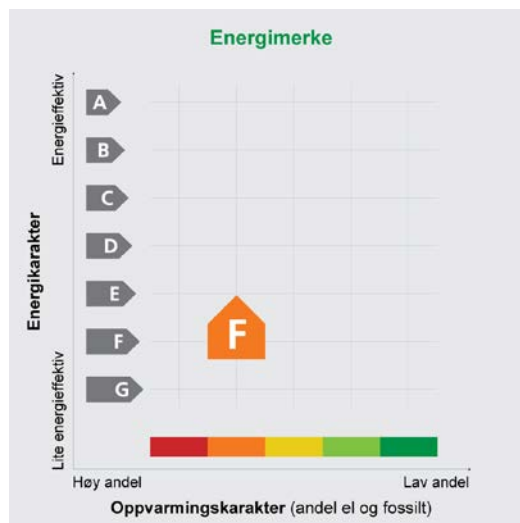
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Beck	6e231728aba141dae7dd6 db8814a874bb7453680	09.04.2026 14:51:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260068

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse	Stensgata 32 D
Postnr	0358
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	216
Bnr.	200
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	80527659
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-870905
Dato	10.04.2018



Eier	Stian Østrem Dahlsksås
Innmeldt av	Stian Østrem Dahlsksås

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Løilighet
Byggeår:	1890
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stensgata 32 D

Postnr/Sted: 0358 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 10.04.2018 12:20:46

Energimerkenummer: A2018-870905

Ansvarlig for energiattesten: Stian Østrem Dahlsksås

Energimerking er utført av: Stian Østrem Dahlsksås

Gnr: 216

Bnr: 200

Seksjonsnr: 11

Festenr:

Bygnnr: 80527659

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved


Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stensgata 32 D, 0358 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 216, bnr. 200, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 13722-3333

Eiendomsverdi ref nr: XS2769

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.



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.



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.



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.



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

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt.

Skråtakskonstruksjon i tre. Ukjent takteking.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Tofløyed balkongdør fra 2016 med glassfelt. Profilert ytterdør med trådglass. Eldre dør. Nyere brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) dør til baktrappen.

Balkong i stål med rekkverk i stål. Gulvet har plattning i tre. Balkongen er på ca. 3 m². Det er stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydvendt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Malt tregulv i stuen og soverommet i stuen. Mikrosegment på kjøkken og entré. Vegg til veggteppe på det minste soverommet. Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling og malt panel. Rosett i stuen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Noen mindre riss i himling stue.

Boligen har etasjeskille i tre. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfældige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Pipeløp i tegl fra byggeår. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i mikrosegment.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Profilerte innerdører med terskler. To skyvedører til entré og det minste soverommet.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner. Varme i baderomsgulvet. Det er også gulvvarme i entréen og i stuen. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad med dusjnise med dobbel dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Fra egenerklæring fra forrige salg: "Baderommet er nytt høsten 2017, ble revet helt til skallet og bygd opp på nytt, med rør-i-rør

system, nytt sluk og membran."

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og integrerte håndtak. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Det er feltet ned en flis i del av benkeplaten. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Det er satt inn vinskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2016 i nettannonse fra salg i 2020.

Ventilator på kjøkkenet. Eier opplyser at den er koblet på kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Rørene har stoppekraner. Bad: Luke i himling med samlestokker og stoppekraner. Skjult anlegg forøvrig. Alle rørarbeider som ble utført i 2017 er utført av NM Rør. (Ref. egenerklæring fra forrige salg).

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i boden i baktrappen. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Elektrisk avtrekksventil på badet. Ventilator på kjøkkenet. Stue og soverom er ikke ventilert utover åpning av vinduer.

Opplegg for vaskemaskin i boden i baktrappen.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i boden i baktrappen. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursversikt. 9 kurser. Det er fremlagt dokumentasjon på ellersyn utført av Elvia fra 2024.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

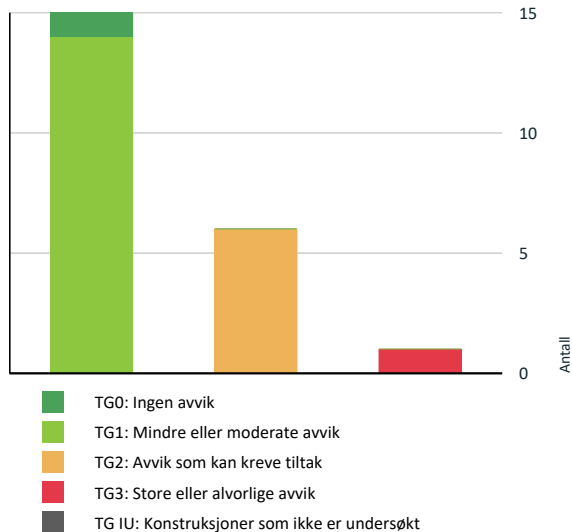
Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Planløsningen er endret med etablering av et soverom og bad der hvor det opprinnelig er tegnet inn kjøkken. På byggetegninger er det tegnet en dør ut i baktrappen der hvor det i dag er bad, den døren er flyttet til soverommet.

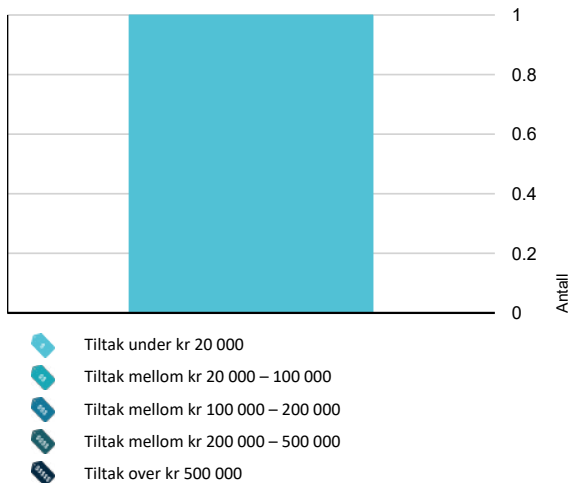
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1903

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Profilert ytterdør med trådglass. Eldre dør. Nyere brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) dør til baktrappen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør har generell bruksslitasje og alderstegn. Døren har ikke synlig brannsertifisering.

Dør til baktrapp subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdøren nærmer seg bytte. Dette kan være et ansvar som ligger hos sameiet uten at det er sjekket ut nærmere. Det kan også være føringer på type dører osv.

Dør til baktrapp: Justere døren. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i stål med rekkverk i stål. Gulvet har plattning i tre og underliggende platekonstruksjon for oppsamling av regnvann. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen gjennom åpning koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 100 cm. Balkongen er på ca. 3 m². Det er stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvendt.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet av BN Takst og datert i 2019. Rapporten er bygget opp på samme måte som denne rapporten med tilstandsgrader og beskrivelser. I følge videresendt e-post fra styreleder er flere av punktene i rapporten utbedret i regi av sameiet. Han skriver også "Den siste litt større vedlikeholdsoppgaven fra tilstandsrapporten er rørfornyelse, som vi skal i gang med i år."

Det henvises til rapporten for detaljer.

TG satt i dette punktet gjelder kun det faktum at det er utarbeidet en relevant vedlikeholdsplan. Det er ikke en vurdering på byggets tilstand. Det henvises til vedlikeholdsplanen for detaljer og tilstandsgrader på bygningsdeler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Malt tregulv i stuen og soverommet i stuen. Mikrosement på kjøkken og entré. Vegg til veggteppe på det minste soverommet. Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling og malt panel. Rosett i stuen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Noen mindre riss i himling stue.

Ifølge nettannonse fra forrige salg er leiligheten pusset opp i perioden 2016 til 2017. Eier opplyser at det er malt i flere omganger i perioden 2020- 2026.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i tre. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet. Størst avvik er målt i stuen med ca. 4 mm. gjennom hele rommet og ca. 2 mm. over 2 meter i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i tegl fra byggeår. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i mikrosement. Feieluke/sotluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper og piper med nye røykrør. Kravet er fire sider på teglpiper).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Peisplate er for kort. Ubrennbar plate skal ligge 30 cm. ut fra ildsted.

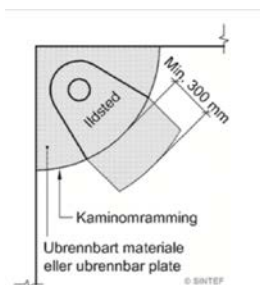
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Montere peisplate i henhold til gjeldende regler. Se illustrasjon.

Undersøkelser av pipeløp vil typisk være sameiets ansvarsområde. I tillegg har Feiervesenet tilsynsplikt og følger opp dette med jevnlig kontroll. Det er ikke den enkelte beboer som skal undersøke pipeløpet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Prinsippkisse peisplate. (Kilde: Sintef).

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler. To skyvedører til entré og det minste soverommet.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner. Varme i badromsgulvet. Det er også gulvarme i entréen og i stuen. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med dusjnische med dobbel dusjgarnitur, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Fra egenerklæring fra forrige salg: "Badrommet er nytt høsten 2017, ble revet helt til skallet og bygd opp på nytt, med rør-i-rør system, nytt sluk og membran."

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Mikrosement på veggflater. Malt glatt himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnische. Punktsett med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring og membranmansjett.

TG er satt på alder.

Tilstandsrapport



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. To dusjbatterier med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Dreneringsløsning bør etableres.

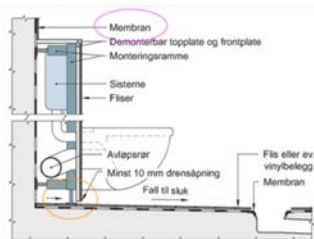


Fig. 63
Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på innebygget sisterne. Kilde: Sintef.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Årstell: 1903

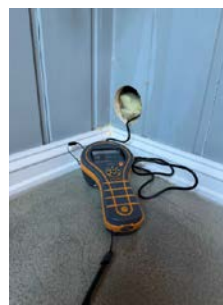
2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen.



Fuktmåling i hulrom i vegg bak dusjen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og integrerte håndtak. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Det er feltd ned en flis i del av benkeplaten. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Det er satt inn vinskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2016 i nettannonse fra salg i 2020.

Årstell: 2016

Kilde: Tidligere salgsoffgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator på kjøkkenet. Eier opplyser at den er koblet på kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Rørene har stoppekraner.

Bad: Luke i himling med samlestocker og stoppekraner. Skjult anlegg forøvrig.

Alle rørarbeider som ble utført i 2017 er utført av NM Rør. (Ref. egenerklæring fra forrige salg).



Samlestocker med stoppekraner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i boden i baktrappen. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksventil på badet. Ventilator på kjøkkenet. Stue og soverom er ikke ventilert utover åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det burde vært flere ventiler i vegger og/eller vinduer for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i boden i baktrappen. Det er opplyst at det er sluk i gulvet. Sluket er ikke tilgjengelig på befaringen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter plassert i boden i baktrappen. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Sikringskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser.

Anlegget er oppgradert i 2016 i følge nettannonse fra 2020. Hva konkret som er gjort er ikke kjent.

Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia fra 2024. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Avvik er lukket i følge tilsynsrapporten.

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)?

Tilstandsrapport

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er fremvist samsvarserklæring på "Montering av stikkontakt. Feilsøking av lysstyring" fra 2021. Arbeidene er utført av Ing. Morten Fure AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på "Feilsøking og rep. av lys i soverom" fra 2026. Arbeidene er utført av Ing. Morten Fure AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på "Montering av taklampe" fra 2026. Arbeidene er utført av Ing. Morten Fure AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

I forbindelse med rehabilitering av leiligheten i 2017 skal det i h.h.t. tidligere eier blitt utført elektriske arbeider av firmaet MerElektro AS. Det også opplyst at han utførte noe enkle arbeider selv, men at alt ble sjekket av firmaet MerElektro. Det foreligger ikke samsvarserklæring på dette arbeidet.

Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnendeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Branncelle: Inngangsdøren har ikke synlig brannsertifisering. Det er en rørgjennomføring fra badet og ut i baktrappen. Rørene er kasset inn. Dette er også omtalt i prospekt fra tidligere salg. Om dette er en godkjent løsning er ikke avklart. Det kan ikke utelukkes at det ved et tilsyn vil påtales. Det kan også være at sameiets styre kan ha utfyllende informasjon om forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinnendeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person.



Skjermdump radonkart.

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

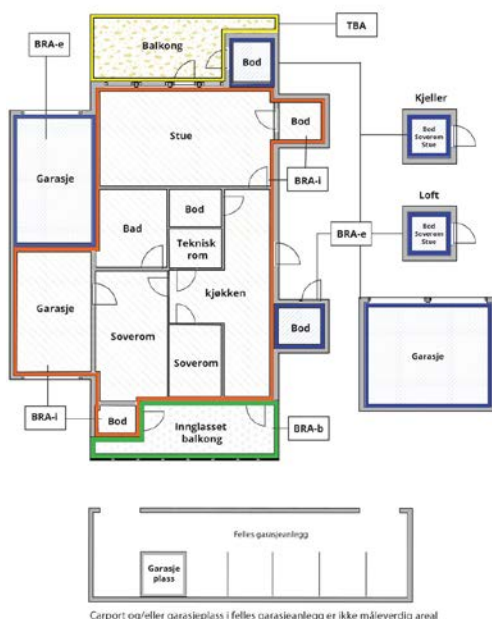
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	56			56	3
Baktrapp		1		1	
Kjeller		7		7	
Loft		4		4	
SUM	56	12			3
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue		
Baktrapp		Ekstern bod	
Kjeller		Kjellerbod	
Loft		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 325 cm. i stuen. Ca. 282 cm. på kjøkkenet.

Balkong (TBA) avrundet til 3 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 7 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 10 m². Bod i baktrapp på ca. 1,3 m², avrundet til 1 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 4 m². Loftsboden og boden i trappen er merket med 11. Kjellerboden er ikke merket. Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Planløsningen er endret med etablering av et soverom og bad der hvor det opprinnelig er tegnet inn kjøkken. På byggetegninger er det tegnet en dør ut i baktrappen der hvor det i dag er bad, den døren er flyttet til soverommet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Diverse el-arbeider og maling av flater. Se detaljer om oppgraderinger under konstruksjoner.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Thomas Kielland Beck	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	200		11	1223 m ²	Planinnsyn	Eiet

Adresse

Stensgata 32 D

Hjemmelshaver

Beck Thomas Kielland

Kommentar

Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap

Sameiet Stensgt. 32

Felles formue

Kr. 59 428 31.12.2025

Eierandel

54 / 1585

Felles gjeld:

Kr. 203 717 27.03.2026

Forretningsfører

OBF

Organisasjonsnr

980411869

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Adamstuen sentralt i Oslo. Kort avstand til Oslo sentrum, Bislet stadion, Stensparken, St. Hanshaugen park, forretninger, servicetilbud med mer. Godt utbygget kollektivtilbud med trikk og buss. Nærmeste matbutikk er Bunnpris Adamstuen.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255. Gården er oppført på såkalt gul liste.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

81367170 1

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	Lagt inn utfyllende informasjon om veldikeholdsplan.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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,**

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XS2769>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

11-03
1111g.



Expeditions-Dokument No 2.

angaaende Vaaningstovs (Sil og Pakbygning)
 paa Matr.-No. 32 og 32 B Strømgade
 Indleveret _____ Attesteret _____

224
1903

Overendes den ovennævnte Bygningskommission
 som Reklamerings forklarer.

Reklamation fra § 40 paa 8 meddeles.
 Reklamation fra Bygningslovens § 43 indbringes
 overensstemmende med Sundhedskommissionens
 Beslutning af 6^{te} Marts 1903. —
 I Henhold til § 58 bestemmes:

- 1) Væge mellem Hjortekær og Løtve eller Gæve skal udføres
 af ildfast Material ligesom Væge mellem Kibotuligheden
- 2) Beklæning af Gæve eller Løtve fra Hjortekær tillades
 ikke medmindre Syraabridningen er forsynet
 med Traadgæs mindst 8^{mm} tykt og af stærke
 Maskeride 10^{mm}. —
- 3) Beklæning af Væge med Løtve tillades ikke. Løtve
 i Løtve og Gæve skal pakkes.

Reklamation fra § 49 paa 13 meddeles for Skagens vedkommende
 Meddelelse den 11^{te} Marts 1903.

[Signature]

[Signature]

224 II
1903

Ved Berøgningsgen Nemndes:

Drøgnen under Indkjøretens afstregning skal være 2 H. 2 af B 2 d. P. 32. Drøgnen x i Bjerneskjødten 3 d. P. 28 og y 2 H. P. 30. Drøgnen l i Høvedindgangen 2 H. P. 28 og P. 2 d. P. 2 samt Drøgnen N i nordre Trappegang 2 H. P. 12.

Alle Drøgnen skal forges med Underlagsplader samt alle Frankemærkningerne helt indskrevet med Støbt og alle Hus.

Endelig den 19^{de} April 1903

Thoustraud

224 II
1903

Besænder den Aede Byggniskommission under Hævering til Paratværing af 11^{de} d. M.

Medtraeni den 24^{de} Marts 1903.

Ref 25/3 1903. 3 Gt Dull

224 III
1903

Thoustraud

Ved Anmeldelse kueskter.

- 1) Opmaaleris chefens Paratværing af 30/1903.
- 2) Rentmesteris chefens — — — — — 22/1903.
- 3) Stadsingeniørens Bestemmelser af 20/2/1903 efter § 39.
- 4) Sundhedskommissionens Bestemmelser af 9/3/1903 fra Indet Reboleserum. maer have. — — —
- 5) - 8, Indstilling af 10/1903 Post 4 5 6 7.
- 9) Byggniskommissionens Bestemmelser af 20/3/1903 og Indstilling af 11/3/1903. — — —
- 10) Paratværing af ^{ansøgnings} Konstruktionen af 19/3/1903. — — —
 Dispensationer fra § 40. par 8 er meddelt under Jomdatabing af Evidens af Matt. N^o 30 og 32 forpligter sig til at bebygge sine Evidens med alle Gærdmure. Evidens er herfor meddelt. — — —

ende fælle Guarantors med Hvitthering fra
Physikeren for Indlevering til Fikingslesning
Bl. I, ligesaa en Skrivelse fra Magistraten
af 16de ds. angaaende Guaranti for Gadeoparbejdet.
Bl. XII.

Kristiania 18de April 1903
C. Thjelme Holtermann

224 IV
1903

Byggetilladte kan nu meddeles dog saaledes
at Indrømming af Bygningen ikke kan tillades
paabegyndt forinden Eieren har godkjort at
have endelig ordret see af Magistraten og Formand-
skab. krævet Guaranti. -

Man indseer Oplysning angaaende Brand-
gavlen paa loftet.

I Anledning af vedtagne Skrivelse af
20de April d. a. fra St. Magistrats 2de Afdeling
er det efter Bygningelovens § 102 par 1 meddelt
see forordne Dispensation fra Bygningelovens
§ 29 a for Paabegyndelse af den afdre Bygning.

Kristiania den 27de April 1903.
G. Bull

Thaubrand

Anmeldelse Paabegyning.

- Pa vedtaget Tegning har vi
" Skrevet Helt-afskedningen for den gamle Accusation,
" samt paalagt ny Skitse for den nye Sætteløst og
" nu de for sammelt Oplag af den gamle
" Byggetilladte. -

Kona. den 28 April 1903.

Expeditions-Dokument *N^o 3*

angaaende *Vaaniingsplan (Sj. og Paalygning)*
paa Matr.-No. *32 og 32^b Slusegaden.*

Indleveret

Attesteret



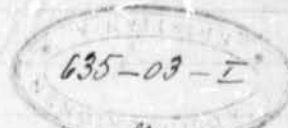
Tilbageendes Mr. Stadsingeniören i An-
ledning af og under Henvisning til den signerede
Forskrift af Dags Dato fra Rørlegger J. Werner &
Søn angaaende den nævnte forandrede Kloak,
plan Bl. XV.

Kristiania 25^{de} April 1903
115/03 O. Njelke Slottermann

624^I

Sendes med Bilage 2^{den} Afdeling til Erklæring.
Kristiania Stadsingeniörkontor, 27 April 1903.

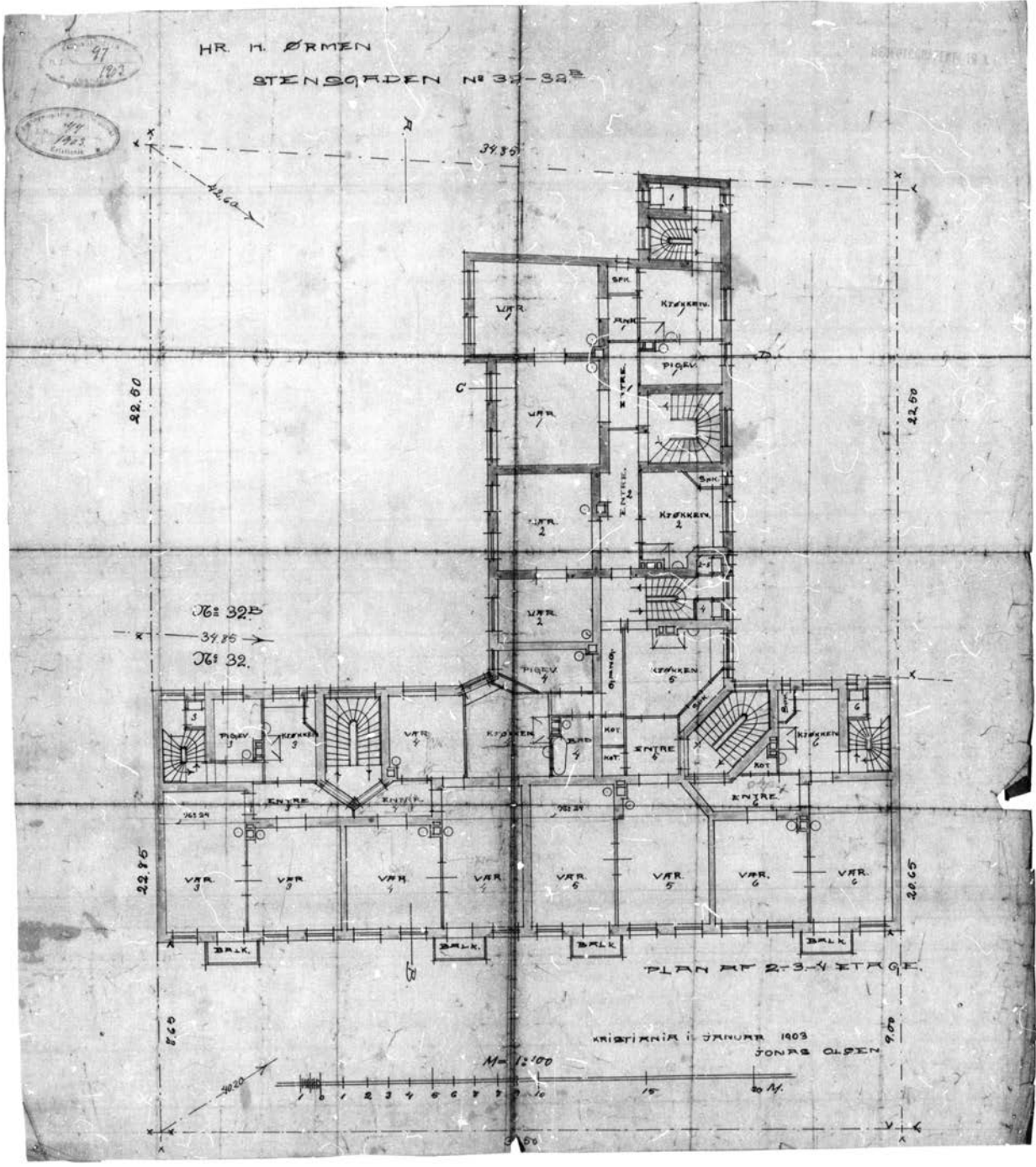
O. Njelke



Heinrich Blærud

115

Tilbageendes med Bilage af Stadsingeniören, idet man til-
lader sig at anbefale det forandrede Kloakanagement for N^o
32 og 32^b Slusegaden approberet paa Betingelse af, at de med vort
Blyant antydede Forandringer iagttages og bifølges.
Kra. Vand- og Kloakvæsens Kontor den 28 April 1903.



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 27.03.26 Side 1 av 2



Sameiet Stensgt 32	Vår ref.: 773/11	Fødselsdato eier: 16.10.1994
STENSGATA 32 D	Type: Eierseksjonssameie	
0358 OSLO	Eiere: Thomas Kielland Beck	
Organisasjonsnr: 980 411 869	Seksjonsnr: 11	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 228

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 512
	Avdrag IN-lån	476
	Renter IN-lån	1 240

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	203 717	Gjeld siste årsoppg.:	204 520
Klient ajourf. lån:	5 923 067,34	Klient gj. s. årsoppg.:	2 935 241

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537074530, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2026: 7.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 244

Saldo per 27.03.2026: 2 923 720

Andel av saldo: 203 717

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2046)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 6

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 6

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Else Marie Lingaas

Adresse: Stensgata 32 C

Postnr/-sted: 0358 OSLO

E-post: stensgata32@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 27.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	204 520	Andre inntekter:	2 882
Annen formue:	59 428	Utgifter:	16 137		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 216/200 - seksjon:11

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81367170
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 27.03.26 Side 2 av 2



Sameiet Stensgt 32	Vår ref.: 773/11	Fødselsdato eier: 16.10.1994
STENSGATA 32 D	Type: Eierseksjonssameie	
0358 OSLO	Eiere: Thomas Kielland Beck	
Organisasjonsnr: 980 411 869		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

EIERSKIFTE

Det følger av vedtektene at nye eiere skal godkjennes av styret ved eierskifte.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Sameiet har egen vaktmester/portner, Kjetil Skøien og kan treffes på tlf 93012201.

Sameiet har avtale om renhold (trappevask) med Rene Trapper AS.

NØKLER OG SKILT

Nøkler til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styret. Ringeklokke oppdateres av styret ved eierskifte. Skilt til postkasse er den enkeltes ansvar. Ved tap av nøkler til postkasse, kontaktes Posten.

TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-TV.

Beboere kan selv velge innhold i pakken (velge TV og bredbånd eller kun bredbånd med høyere hastighet), eller kjøpe til høyere hastigheter eller andre tilleggstjenester fra Telia.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dogn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dogn sammenhengende.

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET

Sameiet Stensgt 32 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 90537074530.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Seksjonseiere som benytter seg av nedbetalingsordningen er ikke fritatt for ansvar etter sameiebrøken dersom kreditor iverksetter gjeldsforfølgning. Det samme gjelder ny eier som overtar en seksjon hvor andel fellesgjeld er innbetalt.

Annen informasjon:



Vår dato.:
27. mars 2026
Vårt oppdragsnr.:
E20260516

Vår ref.:
773/11/
Deres ref.:
01260068

Emera No1 AS
Henrik Ibsens gate 40-42
0255 OSLO

E-post: anders.mogseth@emera.no
Tlf./Mobil: 994 02 232

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: Sameiet Stensgt 32
SEKSJONSNUMMER: 11
EIER(E): Thomas Kielland Beck

Eventuell godkjenning må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:

Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STENSGATEN 32

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leilighetene. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø, og ivaretagelse av eiendommen.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidig husordensregler. De må endelig vedtas av påfølgende sameiemøte.
3. Av hensyn til brannsikkerhet, renhold og generell adkomst til oppgangene er det ikke adgang til å ha gjenstander stående på gulvet i trapperommene. Det samme gjelder kjellerganger og loft.
Barnevogner skal i inngangspartiene plasseres best mulig under trappa.
Sykler må plasseres ute i sykkelstativ i gårdsrommet eller i sykkelkjeller.
Ønsker noen å utstyre veggene i oppgangene med bilder, lampe, planter el.l. skal det være enstemmighet om dette blant beboerne i den enkelte oppgang.
4. Enhver beboer skal behandle eiendommen med tilhørlig aktsomhet. Man plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand eller leietaker.
Skader eller ødeleggelse forårsaket av barn, plikter de respektive foreldre uopphørlig å erstatte.
5. Fremleie av en seksjon skal godkjennes av styret. Det er utleiers plikt å sette leietagere inn i husreglene, gi opplæring i brannvarslingsanlegg samt rapportere til styret leietagere med kontaktinformasjon.
6. Utvendig tørkeplass bør kun brukes på hverdager.
7. Tøy som henges til tørk på tørkeloftet må være godt oppvridd, det er vedkommendes plikt å påse at det ikke samler seg vann på gulvet fra det opphengte tøy. Tøyet tas ned så snart det er tørt.
Forøvrig er det forbudt å hensette uvedkommende gjenstander på tørke-loftet.
8. Samtlige beboere plikter til å være med på rengjøring av baktrapper, loftene, kjellerganger o.a. fellesrom. Rengjøring foretas to ganger om året.
9. Loftsluker, kjellervinduer og trapperomsvindu må ikke bli stående åpne.
Den som åpner vinduene for lufting er selv ansvarlig for at de blir lukket igjen.
10. Lufting eller risting av sengeklær, matter etc. eller tørking av tøy i vinduene eller på verandaene er ikke tillatt.
11. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Skader som oppstår p.g.a. frysing av vannledninger, lekkasjer eller tilstopping av avløpsrør i leilighetene, erstattes av vedkommende beboer. Bare klossettpapir må kastes i klossettet.
12. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av søppelkassene. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Søppelkassene er

beregnet på alminnelig husholdningsavfall, og avfall i forbindelse med oppussing og ut/innflytting skal ikke fylle opp kassene, og må heller ikke plasseres utenom søppelkassene. Juletre må vedkommende selv besørge fjernet.

14. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, som ikke må brukes slik at andre generes. Fra kl 23:00 til kl 07:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboere nattesøvn ikke forstyrres. Dersom det skal holdes fest som kan forstyrre naboene, skal disse varsles ved oppslag.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftelig avtale med styret og/eller naboene.

Røyking er forbudt i trapperom og innvendige fellesområder, og ved røyking utendørs skal det unngås i nærheten av åpne vinduer. Avfall, sneiper o.l. skal tas med inn eller fjernes.

15. Dersom dyreholde er til ulempe, forstyrrelse eller genanse for beboerne, kan styret nekte fortsatt dyrehold. Dyreholder plikter å påse at dyr ikke gjør fra seg på fellesarealene. Det må ikke legges ut mat.

16. Ved lagring av ved i kjellerboden må denne plasseres ut fra ytterveggen og opp fra gulvet så eventuell fukt på gulv eller vegg får tørket opp. Luftespaltene på kjellervinduene må til enhver tid holdes åpne.

17. Inngangsdørene og port skal alltid holdes låst.

18. Styrets godkjenning innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. maling, radio- og TV antenne, flaggstenger og skilt eller andre utvendig, faste innretninger.

Innvendig endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer ved f.eks. at lydisolasjon svekkes.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdet tilbakeføres til det opprinnelige.

19. Ved oppussing plikter seksjonseier å holde berørte fellesarealer tilstrekkelig rene innen rimelig tid. Avvik fra dette vil føre til at et rengjøringsfirma bestilles av styret til seksjoneiers regning.

20. Arbeid som medfører sjenerende støy skal på lørdager ikke foretas før kl 10 eller etter kl 18. Slikt arbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager.

Oppdatert årsmøtet 30.05.2016

VEDTEKTER FOR SAMEIET STENSGATEN 32 I OSLO

vedtatt i årsmøtet 8/3 2001
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997

Revidert i møte 26. februar 2019
Endret i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017
Sist endret i årsmøtet 16.06.21

§1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er sameiet Stensgaten 32 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.05.1987.

Sameiet omfatter eiendommen Stensgata 32 A-E med Gnr 216, Bnr 200 i Oslo kommune.

Sameiet består av 23 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.05.1987 med senere endringer.

§ 2 DEFINISJON

Sameiet er et eierseksjonssameie etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (heretter eierseksjonsloven). Loven kommer til anvendelse så langt disse vedtekter ikke fastsetter avvikende bestemmelser, forutsatt at avvikende bestemmelser kan vedtas etter gjeldene lov.

§ 3 SAMEIETS FORMÅL

Sameiets formål er:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og felles areal.
3. Ivareta alle saker av felles interesse for sameierne

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall i årsmøte

§ 4 DISPOSISJONSRETT OVER SEKSJONENE

§ 4.1 Bebyggelsen og tomten

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

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer. I en eventuell fremtidig overdragelsesavtale er oppdelingsbegjæringen og vedtektene en integrert del av overdragelsesavtalen.

§ 4.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe eller på annen måte erverve boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 4.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Innenfor sin bruksenhet kan den enkelte seksjonseier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller andre arbeider som berører bygningens tekniske anlegg, uten at arbeidene av seksjonseieren på forhånd er skriftlig forelagt og skriftlig godkjent av sameiets styre.

§ 4.4. Registrering av seksjonseiere og leietakere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Den som kjøper eller på annen måte erverver en seksjon (erverver av seksjon) og leietaker skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved utleie plikter seksjonseier å gi leietaker innføring i husordensregler, vedlikeholdsregler og brannvarslingsanlegg. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Enhver erverver av eierseksjoner i eiendommen skal ved ervervet skriftlig akseptere disse vedtekter. Aksept av vedtektene medfører at erververen også har akseptert bestemmelser i oppdelingsbegjæringen med senere endringer, foreliggende beslutninger i årsmøtet og styremøte, husordensregler og vedlikeholdsregler.

§ 4.5 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

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

§ 5 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav overfor sameiet, med mindre kravet er erkjent eller rettskraftig avgjort.

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

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierne felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§6 STYRET

6.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer. Det velges første og annen vara. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på ett år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer, og styre- og varamedlemmer må være seksjonseiere. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 6.2. Styremøter

Styrets leder innkaller til styremøte etter behov, dog minst 2 ganger i året, eller når ett styremedlem krever det.

I innkallelsen til styremøte skal angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelsesfristen er 7 dager regnet fra da styremedlemmene mottok innkallelsen. Styremøtet ledes av styrets leder, evt. i dennes fravær av valgt møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 6.3. Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

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.

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

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruksjoner for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Styret har på vegne av sameiet ansvar for det felles (ytre) vedlikehold og for sameiets felles anlegg.

§ 6.4 Budsjettering

Styret utarbeider hvert år budsjett som legges fram til godkjenning på årsmøtet. Styret kan før årsmøtet justere fellesutgiftene på bakgrunn av den generelle prisstigningen. Fram til årsmøtet kan ikke styret foreta ekstra økonomiske investeringer overstigende halvparten av Folketrygdens grunnbeløp, med mindre annet er bestemt på årsmøte.

§ 7 ÅRSMØTET

§ 7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

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

§ 7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet med minst 6 ukers frist. Saker som sameierne ønsker tatt opp på årsmøtet, skal leveres skriftlig til styret innen 21 dagen før årsmøtet.

§ 7.3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal inneholde styrets årsberetning, regnskap, budsjett og andre saker til behandling. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

§ 7.4 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) behandle budsjett og vedlikeholdsplan for det kommende kalenderår
- d) velge styremedlemmer.

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

§7.5 Hvem som kan delta på møtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig som fremlegger skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde for førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at det er ment noe annet i fullmaktserklæringen.

§ 7.6 Ledelse av møtet

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

§ 7.7 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.. Protokollfører 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, og skal sendes på forespørsel.

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

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

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

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
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 7.9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

§ 7.10 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 7.11 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 7.12 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 8 VEDLIKEHOLD

§ 8.1 seksjonseierne og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Dertil besørger og bekoster seksjonseieren vedlikeholdet av inngangsdører, vinduer og innvendig del av balkonger. Inngangsdører til den enkelte seksjonen skal i utførelse og farge være lik de andre dørene i oppgangen.

Ved større vedlikeholdsarbeider eller utskiftninger som den enkelte seksjonseier er ansvarlig for, søkes arbeidene utført som felles entreprise. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer besørges og bekostes av sameiet etter plan utarbeidet av styret og i prinsipp vedtatt i årsmøte

Sameiets styre har adgang til de enkelte seksjoner og boder til eksklusiv bruk for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige brukere, og det tas rimelig hensyn.

Styret kan gi en seksjonseier pålegg om å besørge og bekoste vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette er påkrevet av bygningsmessige hensyn.

Hvis slike saklig begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføre for vedkommende sameiers regning.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort oppgaver i forbindelse med eiendommens drift, er sameierne forpliktet til i fellesskap å delta i arbeidet.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 8.2 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 8.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 8.4 Skaden på eiendommen

Seksjonseieren er forpliktet til å erstatte skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen. Sameiestyret avgjør hvorvidt seksjonseieren selv skal besørge skaden utbedret, eller om skaden skal besørges utbedret av sameiestyret for seksjonseierens regning.

Bebyggelsen er forsikret ved en huseierforsikring som omfatter hele bebyggelsen, d.v.s. både lokaler til eksklusiv og til felles bruk. Egenandel under forsikringen ved skader oppstått i egen og/eller andres lokaler til eksklusiv bruk, utvendig og/eller i fellesarealer, skal betales av den aktuelle sameier, dersom seksjonseieren har utvist uaktsomhet med skade til følge.

§ 9 MISLIGHOLD

§9.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

§ 9.2 Fravikelse av bruksenheten

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

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

§ 10 FORRETNINGSFØRER

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

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

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

§ 11 REGNSKAP OG REVISJON

§ 11.1 Plikt til å føre regnskap

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

§ 12. PLIKT TIL Å HA REVISOR

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

§ 13. ENDERINGER AV VEDTEKTENE

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

§ 14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Som sameier vedtar jeg ovenstående vedtekter som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Gjennomlest og akseptert:

Oslo, den _____ Seksjon nr.

Sameier

Sameiers ektefelle/samboer





Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Stensgt 32

Årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Mandag 12.05.2025, kl
18:00

Sted: Baker Hansen Adamstuen,
Ullevålsveien 95, 0359 Oslo



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til stensgata32@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stensgt 32 mandag 12.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Stensgt 32

Mandag 12.05.2025, kl 18:00
Baker Hansen Adamstuen, Ullevålsveien 95, 0359 Oslo

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stensgt 32

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 36 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fellesarealer

Styret informerer igjen om at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander på fellesarealer på grunn av barnsikkerhet. Sameiet risikerer høye bøter fra Brann- og redningsetaten dersom det oppbevares gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder også under trapper, utenfor dører og i baktrappene. Det er heller ikke tilrådelig å sette gjenstander på fortauet utenfor bygården da sameiet risikerer å få bøter fra Bymiljøetaten på grunn av forsøpling. Dette gjelder også byggeavfall som iSekk-løsninger og lignende.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5. Forslag

5.1 Innkommet forslag fra Dag Kjeldsberg om formålsendring av seksjon 1

Seksjon nr. 1 er registrert som næringsseksjon. Seksjonseier ønsker å søke bruksendring for lokalet fra næring til bolig.

Formålsendring av en seksjon krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet, jfr. eierseksjonsloven § 49, annet ledd, bokstav d.

Det presiseres for øvrig at formålsendringen også er betinget av godkjenning fra Oslo kommune.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til at det kan søkes om bruksendring fra næringsenhet til boligenhet for seksjon 1 med tilleggsdel.

Tilslutningen forutsetter at alle utgifter knyttet til omgjøringen tilfaller seksjonseier. Årsmøtet legger til grunn at eier skal oppfylle alle kontraktsfestede vilkår og betingelser for et byggeprosjekt i seksjonen, og at styret skal holdes løpende orientert om prosjektet. Eventuelle endringer av fasaden i forbindelse med omgjøringen vil kreve både et eget vedtak i et årsmøte og godkjenning fra Byantikvaren.

Styrets innstilling: Av sameiets opprinnelige tre næringsseksjoner er det nå kun en igjen etter at de to andre er blitt omgjort til boligseksjoner. I 2020 ga årsmøtet sin tilslutning til at eier av denne seksjonen fikk kjøpe et tilstøtende bodareal, noe som ble gjennomført i 2021. Oslo kommune har godkjent sammenslåing av seksjon 1 med dette bodarealet, noe som også ble godkjent på ekstraordinært årsmøte i sameiet i 2023. Nå ønsker seksjonseier å søke om bruksendring for hele arealet fra næringsenhet til boligenhet.

Styret har hatt dialog med seksjonseier om saken og den har også vært diskutert på et styremøte. Styret ser ingen tungtveiende grunner til å motsette seg bruksendring for denne seksjonen, særlig tatt i betraktning av at de to tidligere næringsenhetene allerede er blitt omgjort til boligenheter. Styret ser at det kan være en fordel for sameiet som helhet at eiendommen blir en ren boligeiendom, at omgjøringen vil gi noe høyere inntek i form av høyere felleskostnader for seksjonen og at renoveringen som seksjonseier vil foreta i forbindelse med omgjøringen kan ha positiv effekt for eiendommen.

5.2 Forslag fra styret om oppfølging av vedlikeholdsplan

Sameiet har en vedlikeholdsplan fra 2019 der mange punkter er gjennomført, mens det fremdeles gjenstår noe.

Forslag til vedtak: Årsmøtet viderefører vedtaket fra i fjor og gir styret i oppgave å følge opp vedlikeholdsplanen. Styret må selv foreta innbyrdes prioritering etter sameiets økonomi. Annet vedlikehold og ønsker om diverse oppgradering blir lagt til listen og prioriteres opp mot andre oppgaver som skal løses.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Else Marie Lingaas (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Natalia Tesli og Jonas Thu Olsen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Imogen Traavik og Lars Dyve Jørgensen

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 28.04.2025

Styret i Sameiet Stensgt 32

Styreleder, Else Marie Lingaas
Styremedlem, Natalia Tesli
Styremedlem, Jonas Thu Olsen
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen
Varamedlem, Imogen Traavik

ÅRSMELDING 2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Stensgt 32

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært Styreleder, Else Marie Lingaas
Styremedlem, Natalia Tesli
Styremedlem, Jonas Thu Olsen
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen
Varamedlem, Imogen Traavik
Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann. Styret kan kontaktes på e-post stensgata32@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Stensgt 32

SAMEIET STENSGT 32 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 980411869. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 25 seksjoner.

Antall enheter som ikke er bolig, men næringslokale: 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Stensgt 32 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/portnerens navn er Kjetil Skøien og kan treffes på tlf 93012201. Sameiet har avtale om renhold (trappevask) med Rene Trapper AS.

Styret i Sameiet Stensgt 32 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Beboere kan selv velge innhold i pakken (velge TV og bredbånd eller kun bredbånd med høyere hastighet), eller kjøpe til høyere hastigheter eller andre tilleggstjenester fra Telia.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styret. Ringeklokke oppdateres av styret ved eierskifte. Skilt til postkasse er den enkeltes ansvar. Ved tap av nøkler til postkasse, kontakt Posten.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften

ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Stensgt 32, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene. Følgende er gjort i år:

- Kontroll av brannvarslingsanlegg

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Stensgt 32 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81367170. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2010: Skiftet til branndører fra kjeller og til loft.

2011: Oppgradering pipeløp.

2020/2021: Drenert mot gårdens vestre del.

2021: Nytt tak lagt samt gårdens fassade pusset opp.

2022: Oppussing av oppganger. Bytting til branndører i baktrapper.

2023: Oppussing av baktrapper. Bytting av hovedstoppekran.

2024: Rehabilitering av hovedinngangsdører i oppgang A og D.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet 26 styresaker, herunder noen gjentakende.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Økonomi og kontrollere kostnader.
- Følge med på byggets generelle tekniske tilstand og følge opp sameiets vedlikeholdsplan.
- Dugnadsgjennomføring.
- Oppfølging av tidligere initiativer fra forrige styre.
- Oppfølging av diverse saker samt innmeldte saker fra beboere.
- Generell drift.

01.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Stensgt 32

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.05.2025

ÅRSREGNSKAP 2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 564 147	1 526 696	1 572 661	1 562 155
Sum		1 564 147	1 526 696	1 572 661	1 562 155
Sum		1 564 147	1 526 696	1 572 661	1 562 155
Forretningsførsel og revisjon	2	71 585	66 207	61 000	66 750
Lønn og honorar	3	41 076	41 076	58 191	56 076
Vedlikehold	4	89 059	269 732	285 000	215 000
Eksterne tjenester	5	76 574	84 836	66 750	69 500
Kabel-tv og bredbånd		169 329	161 740	169 500	174 400
Forsikring		209 501	194 208	176 200	188 000
Kommunale avgifter		331 662	278 599	318 000	380 000
Brensel og strøm		12 402	11 625	20 000	15 000
Andre driftsutgifter	6	82 013	15 305	20 000	10 000
Sum		1 083 201	1 123 328	1 174 641	1 174 726
Driftsresultat før individuell innbetaling		480 946	403 367	398 020	387 429
Individuell innbetaling fra eiere		916 117	631 010	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		1 397 063	1 034 377	398 020	387 429
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	59 350	45 426	0	0
Rentekostnad	8	339 493	342 095	318 965	299 902
Andre finansposter	9	-17 536	-16 245	-16 000	-17 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-262 607	-280 424	-302 965	-282 902
Årsresultat	10	1 134 456	753 954	95 055	104 527
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-989 915	-728 337	-92 076	-68 839
Endring i disponible midler	10	144 540	25 617	2 979	35 688

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader			
Forskuddsbetalte kostnader			
Andre fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto			
Innestående på særtilkåp			
Sum omløpsmidler			
SUM EIENDELER			

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-3 455 203	-4 209 157
Årets resultat	10	1 134 456	753 954
Sum egenkapital	13	-2 320 748	-3 455 203
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	3 838 108	4 828 024
Sum langsiktig gjeld		3 838 108	4 828 024
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7 438
Leverandørgjeld		108 364	201 353
Påløpne renter		1 655	1 931
Annen kortsiktig gjeld		1 588	1 301
Sum kortsiktig gjeld		111 606	212 023
Sum gjeld		3 949 715	5 040 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 628 967	1 584 843

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Stensgt 32

Sted: _____, dato: _____

Else Marie Lingaas
Styreleder

Jonas Thu Olsen
Styremedlem

Natalia Tesli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielse vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielse. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantsikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 155 096	1 069 536	1 155 120	1 189 774
3605 Leieinntekter fellesarealer	4 000	6 500	6 500	4 000
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	331 488	343 711	318 965	299 542
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	73 563	101 908	92 076	68 839
3690 Andre inntekter	0	5 040	0	0
Sum	1 564 147	1 526 696	1 572 661	1 562 155

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	14 094	13 025	13 500	6 750
Forretningsførerhonorar	36 510	35 976	37 500	38 000
Annen regnskapsførsel	20 981	17 206	10 000	22 000
Sum	71 585	66 207	61 000	66 750

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	36 000	36 000	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	5 076	7 191	5 076
Andre godtgjørelser	0	0	15 000	15 000
Sum	41 076	41 076	58 191	56 076

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 088	248 739	250 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	72 181	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	6 600	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	14 790	14 393	35 000	15 000
Sum	89 059	269 732	285 000	215 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	55 824	50 758	55 000	57 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	9 000	0	0	0
6725 Juridisk rådgivning	0	22 781	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	11 750	11 297	11 750	12 000
Sum	76 574	84 836	66 750	69 500

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 500	3 000	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 924	4 704	0	0
7790 Andre driftskostnader	75 589	7 600	20 000	10 000
Sum	82 013	15 305	20 000	10 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	56 680	45 426	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 670	0	0	0
Sum	59 350	45 426	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 9053.70.74530	339 493	342 095	318 965	299 902
Sum	339 493	342 095	318 965	299 902

Note 8 - Rentekostnader

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-17 536	-16 245	-16 000	-17 000
Sum	-17 536	-16 245	-16 000	-17 000

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	1 372 821	1 347 204
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 134 456	753 954
Avdrag langsiktig lån	-989 915	-728 337
B. Årets endring i disponible midler	144 540	25 617
C. Disponible midler 31.12	1 517 361	1 372 821

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	116 744	88 084
1749 Forskuddsbetalte kostnader	86 867	87 510
Sum	203 611	175 594

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 3 i bundne skattetrekksmidler.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - LÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Refinansiering av lån 9053.70.70985 og opplåning for rehabilitering eiendom.
Lånenummer:	90537074530
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.89 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	6 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 546 318
Avdrag i perioden:	708 209
Lånesaldo 31.12:	3 838 108
Saldo 5 år frem i tid:	3 214 871

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537074530	1	353 824	353 824
	5	276 905	1 384 525
	1	257 676	257 676
	3	226 909	680 727
	1	223 063	223 063
	3	207 679	623 037
	1	203 833	203 833
	1	111 531	111 531
	1	-104	-104

Kommentarer til lån

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stensgt 32.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stensgt 32

Styreleder	Else Marie Lingaas (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Jonas Thu Olsen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Natalia Tesli (sign.)	25.04.2025

BLÅBERG AS



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF ACCOUNTANTS

Til årsmøtet i Sameiet Stensgt 32

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert i **Sameiet Stensgt 32** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 1 134 456**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betygg ende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 02.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: a127eb7b-3185-499a-ae3d-1b9a1a1987a2

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tif : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

23

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

2025-05-02 07:50:01 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

 bankID

NO BankID - 0e0a8c06-60ad-4308-bbbe-8d54a5a73b79

Document ID: at27eb7b-3185-499a-ae3d-1b9a1a1987a2

VEDLEGG



Til styret og årsmøtet i Eierseksjonssameiet Stensgaten 32, Oslo.

Beslutningssak – ønskes fremlagt og behandlet i sameiets årsmøte den 12.5.2025.

Forslagsstiller er eier av Seksjon 1 - Fulvia AS (org.nr. 915 578 071), ved styrets leder

Dag Kjeldsberg.

Bruksendring – Seksjon 1. Fra næring til bolig

Bakgrunn og historikk:

Vi er siden juni 2016 eiere til Seksjon nr. 1 som er sameiets eneste gjenværende næringsseksjon. De øvrige opprinnelige næringsseksjonene i eiendommen har tidligere blitt innvilget bruksendring til bolig.

Seksjonen ble opprinnelig kjøpt for utleie som studio til sønn og musiker/komponist Bendik Hovik Kjeldsberg. Etter hvert ønsket han seg inn i et større miljø, og seksjonen har etter dette vært leiet ut til en del forskjellige leietakere – i forskjellige bransjer.

I 2021 ble det, etter behandling i sameiets årsmøte i 2020, inngått en avtale med sameiet om kjøp av et tilstøtende bod-areal. Kjøpesummen ble oppgjort i 2022.

Etter at Oslo kommune fattet vedtak om en re-seksjonering av sameiet (da Seksjon 1 og bod-arealet ble slått sammen etter kjøpet), avholdt sameiet også et nytt ekstraordinært årsmøte i 2023. Styret ønsket noen avklarende presiseringer i avtalte vilkår for gjennomføring av et byggeprosjekt. Disse ble enstemmig vedtatt.

Om bruksendring til bolig:

Vi har siden møtet i 2023 vært «litt i tenkeboksen», og har konkludert med at en god løsning kan være å utvikle det utvidede arealet til en liten leilighet (som vi faktisk også har et familiært behov for).

Vi tenker at en liten bolig istedenfor et større næringslokale kan være en god løsning også for sameiet:

1. Eiendommen Stensgaten 32 vil få status som en ren boligeiendom – sammenfallende interesser for alle i sameiet.
2. En eier av bolig, og ikke en leietaker i et næringslokale, vil involvere seg på en annen måte i sameiets «ve og vel».
3. Risikoen for uønskede leieforhold elimineres (dette har gått veldig bra i vår eiertid, og vi er som eier veldig opptatt av dette. Men, det kan komme andre eiere i fremtiden som tenker annerledes).

4. En litt «uklar situasjon» når det gjelder rett til bruk av kjellerens toalett elimineres.
5. En ombygging til bolig vil medføre at det kjøpte tilstøtende bod-areale vil bli tatt i bruk – og dette gir da et lite bidrag til sameiets inntekter gjennom høyere felleskostnader.
6. Arbeidet med å gjøre om seksjonen innebærer å åpne gulvet i næringsseksjonen – og å utføre eventuelle nødvendige fuktsikringstiltak i dette hjørnet av kjelleren. Det er grunn til å anta at dette kan avhjelpe fuktproblematikken i kjelleren noe.

Trygghet for sameiet – streng regulering og kvalitetssikring av byggeprosjektet:

Gjennomføringen av et byggeprosjekt i eiendommen er grundig regulert og beskrevet i kjøpsavtalen - og tidligere vedtak i sameiet. Alt arbeid skal utføres etter avtalefestede vilkår og betingelser.

En ombygging er selvsagt også søknadspliktig til kommunen, og siste sett av byggeforskrifter (TEK17) må følges.

Vi understreker at prosjektet ikke vil belaste sameiet økonomisk.

Alle kostnader skal dekkes av Fulvia AS.

Veien videre:

Dersom årsmøtet fatter et positivt vedtak i tråd med vårt ønske, vil vår arkitekt (Spir Arkitekter, Tønsberg) håndtere saken videre med søknader til Oslo kommune.

Kommunen må godkjenne bruksendringen – og byggetiltaket. Søknadsprosessen inkluderer nabovarsling.

Sameiets styre vil bli holdt løpende orientert, og skal i henhold til inngåtte avtaler gis anledning til å kvalitetssikre prosjektet på de punkter som har betydning for eiendommen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner forslaget om bruksendring fra dagens formål til boligformål for sameiets Seksjon nr. 1 med tilleggsdel (Matrikkelenhet 0301-216/200/0/1 – andel 34/1585).

Årsmøtet legger til grunn at eier skal oppfylle alle kontraktsfestede vilkår og betingelser for et byggeprosjekt i seksjonen, og at styret skal holdes løpende orientert om prosjektet.

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stensgt 32 mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Baker Hansen Adamstuen, Ullevålsveien 95, 0359 Oslo.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stensgt 32

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Else Marie Lingaas ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 11 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

Vedtak:

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Else Marie Lingaas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Viktor Weidemann Mathisen og Alf Svinndal Vigrestad valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorer)

Vedtak:

Det ble vedtatt å honorere styret med kr 36 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fellesarealer

Styret informerer igjen om at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander på fellesarealer på grunn av brannsikkerhet. Sameiet risikerer høye bøter fra Brann- og redningsetaten dersom det oppbevares gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder også under trapper, utenfor dører og i baktrappene. Det er heller ikke tilrådelig å sette gjenstander på fortauet utenfor bygården da sameiet risikerer å få bøter fra Bymiljøetaten på grunn av forsøpling. Dette gjelder også byggeavfall som iSekk-løsninger og lignende.

Vedtak:

Sak ble tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Innkommet forslag fra Dag Kjeldsberg om formålsendring av seksjon 1

Seksjon nr. 1 er registrert som næringsseksjon. Seksjonseier ønsker å søke bruksendring for lokalet fra næring til bolig.

Formålsendring av en seksjon krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet, jfr. eierseksjonsloven § 49, annet ledd, bokstav d.

Det presiseres for øvrig at formålsendringen også er betinget av godkjenning fra Oslo kommune.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir sin tilslutning til at det kan søkes om bruksendring fra næringsenhet til boligenhet for seksjon 1 med tilleggsdel.

Tilslutningen forutsetter at alle utgifter knyttet til omgjøringen tilfaller seksjonseier. Årsmøtet legger til grunn at eier skal oppfylle alle kontraktsfestede vilkår og betingelser for et byggeprosjekt i seksjonen, og at styret skal holdes løpende orientert om prosjektet. Eventuelle endringer av fasaden i forbindelse med omgjøringen vil kreve både et eget vedtak i et årsmøte og godkjenning fra Byantikvaren.

Styrets innstilling:

Av sameiets opprinnelige tre næringsseksjoner er det nå kun en igjen etter at de to andre er blitt omgjort til boligseksjoner. I 2020 ga årsmøtet sin tilslutning til at eier av denne seksjonen fikk kjøpe et tilstøtende bodareal, noe som ble gjennomført i 2021. Oslo kommune har godkjent sammenslåing av seksjon 1 med dette bodarealet, noe som også ble godkjent på ekstraordinært årsmøte i sameiet i 2023. Nå ønsker seksjonseier å søke om bruksendring for hele arealet fra næringsenhet til boligenhet.

Styret har hatt dialog med seksjonseier om saken og den har også vært diskutert på et styremøte. Styret ser ingen tungtveiende grunner til å motsette seg bruksendring for denne seksjonen, særlig tatt i betraktning av at de to tidligere næringsenhetene allerede er blitt omgjort til boligenheter. Styret ser at det kan være en fordel for sameiet som helhet at eiendommen blir en ren boligeiendom, at omgjøringen vil gi noe høyere inntek i form av høyere felleskostnader for seksjonen og at renoveringen som seksjonseier vil foreta i forbindelse med omgjøringen kan ha positiv effekt for eiendommen.

Vedtak:

Forslag / Vedtak

7 stemte for, 8 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget falt.

5.2 Forslag fra styret om oppfølging av vedlikeholdsplan

Sameiet har en vedlikeholdsplan fra 2019 der mange punkter er gjennomført, mens det fremdeles gjenstår noe.

Vedtak:

Årsmøtet viderefører vedtaket fra i fjor og gir styret i oppgave å følge opp vedlikeholdsplanen. Styret må selv foreta innbyrdes prioritering etter sameiets økonomi. Annet vedlikehold og ønsker om diverse oppgradering blir lagt til listen og prioriteres opp mot andre oppgaver som skal løses.

15 stemte for, 0 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Else Marie Lingaas (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Else Marie Lingaas ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Natalia Tesli og Jonas Thu Olsen

Vedtak:

Natalia Tesli og Jonas Thu Olsen ble valgt som styremedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Imogen Madeleine Mercer Traavik og Lars Dyve Jørgensen

Vedtak:

Imogen Madeleine Mercer Traavik og Lars Dyve Jørgensen ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 19.03

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Else Marie Lingaas, for 1 år
Styremedlem, Natalia Tesli, for 1 år
Styremedlem, Jonas Thu Olsen, for 1 år
Varamedlem, Imogen Madeleine Mercer Traavik, for 1 år
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen, for 1 år

Protokoll for Sameiet Stensgt 32

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Else Marie Lingaas (sign.)	12.05.2025
Sekretær	Else Marie Lingaas (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Alf Svinndal Vigrestad (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Viktor Weidemann Mathisen (sign.)	14.05.2025





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](#)

Loverk: 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, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270098, 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 bygningssetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen 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 byggningsrådets 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.



Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Stensgt 32

Årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 12.05.2026, kl 18:00

Sted: Baker Hansen Adamstuen

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Stensgt 32 tirsdag 12.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Sameiet Stensgt 32

Tirsdag 12.05.2026, kl 18:00
Baker Hansen Adamstuen

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Stensgt 32

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

- 3.1 Årsregnskapet for 2025**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2026**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 36 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om bruk av storsekk ved oppussingsprosjekter o.l.

Det har det siste året vært flere diskusjoner og uenigheter ved bruk av storsekk som avfallsløsning ved oppussingsprosjekter og lignende. Styret ser derfor at det er nødvendig med klarere retningslinjer for bruk av slike sekker fremover, og ber om at følgende punkter følges i fremtiden:

- Sekkene må ikke plasseres på fortau - dersom dette skjer, er eier av sekken ansvarlig for å betale eventuell bot til Bymiljøetaten.
- Styret skal orienteres om bruken av slike sekker og til enhver tid vite hvem som er ansvarlig eier av sekken.
- Sekker må fjernes jevnlig i løpet av en oppussingsperiode og bør på grunn av brannhensyn ikke stå på gateplan lenger enn helt nødvendig.
- Det skal kun brukes én sekk om gangen, når sekken er full, skal eier besørge henting så snart som mulig (senest innen en uke).

Styret minner også om at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander på fellesarealer på grunn av barnsikkerhet. Sameiet risikerer høye bøter fra Brann- og redningsetaten dersom det oppbevares gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder også under trapper, utenfor dører, utenfor boder på loft og i kjeller og i baktrappene.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om gjennomføring og finansiering av rørfornyelse

Bakgrunn

I løpet av 2025 har styret gjennomført inspeksjon av soilrør/avløpsrør i sameiet. Inspeksjon med påfølgende mulig utbedring er et av flere vedlikeholdspunkt som er beskrevet i sameiets vedlikeholdsplan som ble utarbeidet av det forrige styret.

Det ble derfor gjennomført inspeksjon av soilrørene og bunnledning i sameiet. Inspeksjonen ble gjennomført av et uavhengig firma, og rapporten er oppsummert i det følgende:

Et utvalg av rørene ble inspisert ved kamerakjøring og rørene ble vurdert for avleiring, rørtilstand og eventuelle skader. Utførende meldte at det ble avdekket betydelige mengder med avleiring på rørene, og det var følgelig ikke mulig å få en oversikt over underliggende korrosjon, rust eller eventuelle sprekker. Utførende frarådet strekt at rørene spyles, da dette vil fjerne fettlagene som i dag fungerer som et «midlertidig beskyttende belegg». På grunn av rørenes tilstand og alder anbefales det å utføre fullstendig rørfornyning, for å forhindre framtidige skader og sikre driftssikkerhet.

Styret foreslår på bakgrunn av rapporten å gjennomføre rørfornyning i sameiet høsten 2026.

Gjennomføring

Selve rørfornyingen vil ta ca. 6-8 uker, og arbeidet gjøres i perioden 0800 – 2000 mandag til torsdag. Utførende vil gjennomføre arbeidet i en oppgang om gangen, og vannet i oppgangen vil i denne perioden bli skrudd av og det vil ikke være mulig å bruke avløpet. Vannet vil være påskrudd på kveld og natt, også i dagene arbeidet gjennomføres (mandag – torsdag).

Fornyning av stammer gjennomføres fra loftet, men det vil i tillegg være behov for å gå inn i hver enkelt leilighet for å gjøre rørfornyning av forgreninger. Utførende vil demontere toalettet i den enkelte leiligheten når arbeidet utføres, og montere dette tilbake når arbeidet er gjennomført. Bunnledning fornyes fra kjeller og kjellerboder, og det kan bli behov for at enkelte boder ryddes for å gi tilgang til avløp.

Finansiering

Styret har innhentet tilbud for gjennomføring av rørfornyning fra to tilbydere. Tilbudt pris varierer fra 1 400 000 til 1 500 000 (inkludert MVA). I tillegg vil det komme variable kostnader for rørlegger, spyling m.m. som ikke er priset i fastprisoppdraget. Endelig pris vil derfor sannsynligvis ble noe høyere.

Styret foreslår å finansiere arbeidet med en kombinasjon av sameiets oppsparte midler og innhenting av ny kapital. Styret foreslår å innhente 480 000,-, som fordeles til de forskjellige sameierne basert på sameierbrøken. Dvs. at innbetalingen vil avhenge av leilighetens størrelse.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til at sameiet gjennomfører rørfornyning høsten 2026. Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om at rørfornyingen finansieres gjennom en kombinasjon av sameiets oppsparte midler og innhenting av kr 480 000 fra sameierne basert på sameiebrøken.

5.2 Forslag fra styret om oppfølging av vedlikeholdsplan

Sameiet har en vedlikeholdsplan fra 2019 der mange punkter er gjennomført, mens det fremdeles gjenstår noe.

Forslag til vedtak: Årsmøtet viderefører vedtaket fra i fjor og gir styret i oppgave å følge opp vedlikeholdsplanen. Styret må selv foreta innbyrdes prioritering etter sameiets økonomi. Annet vedlikehold og ønsker om diverse oppgradering blir lagt til listen og prioriteres opp mot andre oppgaver som skal løses.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode (stiller til gjenvalg): Else Marie Lingaas

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode (stiller til gjenvalg): Natalia Tesli og Jonas Thu Olsen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode (stiller til gjenvalg): Imogen Madeleine Mercer Traavik og Lars Dyve Jørgensen

7. Oppløsning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 17.04.2026

Styret i Sameiet Stensgt 32

Styreleder, Else Marie Lingaas
Styremedlem, Natalia Tesli
Styremedlem, Jonas Thu Olsen
Varamedlem, Imogen Traavik
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen

ÅRSMELDING 2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Stensgt 32

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Else Marie Lingaas
Styremedlem, Natalia Tesli
Styremedlem, Jonas Thu Olsen
Varamedlem, Imogen Traavik
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på stensgata32@gmail.com.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Stensgt 32

Sameiet Stensgt 32 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 980411869. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 24 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Stensgt 32 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Kjetil Skøien og kan treffes på tlf 93012201. Sameiet har avtale om renhold (trappevask) med Rene Trapper AS.

Styret i Sameiet Stensgt 32 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Beboere kan selv velge innhold i pakken (velge TV og bredbånd eller kun bredbånd med høyere hastighet), eller kjøpe til høyere hastigheter eller andre tilleggstjenester fra Telia.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styret. Ringeklokke oppdateres av styret ved eierskifte. Skilt til postkasse er den enkeltes ansvar. Ved tap av nøkler til postkasse, kontakt Posten.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Stensgt 32, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Kontroll av brannvarslingsanlegg
- Tilsyn av fyringsanlegg fra Oslo kommune

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Stensgt 32 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81367170. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2010: Skiftet til branddører fra kjeller og til loft.

2011: Oppgradering pipeløp.

2020/2021: Drenert mot gårdens vestre del.

2021: Nytt tak lagt samt gårdens fassade pusset opp.

2022: Oppussing av oppganger. Bytting til branddører i baktrapper.

2023: Oppussing av baktrapper. Bytting av hovedstoppekran.

2024: Rehabilitering av hovedinngangsdører i oppgang A og D.

2025: Ny kjellertrapp i oppgang A.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet 26 styresaker, herunder noen gjentakende.

Styret har i perioden hatt fokus på:

-Økonomi og kontrollere kostnader.

-Følge med på byggets generelle tekniske tilstand og følge opp sameiets vedlikeholdsplan. Dette innebærer inspeksjon av soilrør og innhenting av anbud på rørfornyelse.

-Dugnadsgjennomføring.

-Oppfølging av diverse saker samt innmeldte saker fra beboere.

-Generell drift.

24.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Stensgt 32

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

ÅRSREGNSKAP 2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 553 018	1 564 147	1 562 155	1 506 011
Sum		1 553 018	1 564 147	1 562 155	1 506 011
Sum		1 553 018	1 564 147	1 562 155	1 506 011
Forretningsførsel og revisjon	2	69 893	71 585	66 750	71 000
Lønn og honorar	3	41 076	41 076	56 076	61 076
Vedlikehold	4	72 369	89 059	215 000	1 877 000
Eksterne tjenester	5	103 004	76 574	69 500	71 000
Kabel-tv og bredbånd		179 916	169 329	174 400	179 000
Forsikring		233 488	209 501	188 000	220 000
Kommunale avgifter		362 927	331 662	380 000	418 300
Brensel og strøm		12 534	12 402	15 000	13 000
Andre driftsutgifter	6	20 319	82 013	10 000	10 000
Sum		1 095 526	1 083 201	1 174 726	2 920 376
Driftsresultat før individuell innbetaling		457 492	480 946	387 429	-1 414 365
Individuell innbetaling fra eiere		847 927	916 117	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		1 305 420	1 397 063	387 429	-1 414 365
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	59 069	59 350	0	0
Rentekostnad	8	273 406	339 493	299 902	211 819
Andre finansposter	9	19 251	17 536	17 000	20 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-195 087	-262 607	-282 902	-191 819
Arsresultat	10	1 110 333	1 134 456	104 527	-1 606 184
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-902 866	-989 915	-68 839	-63 725
Endring i disponible midler	10	207 467	144 540	35 688	-1 669 909

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader			
Forskuddsbetalte kostnader			
Andre fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto			
Innestående på særvilkår			
Sum omløpsmidler			
SUM EIENDELER			

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 320 748	-3 455 203
Årets resultat	10	1 110 333	1 134 456
Sum egenkapital	13	-1 210 414	-2 320 748
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	2 935 242	3 838 108
Sum langsiktig gjeld		2 935 242	3 838 108
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 200	0
Leverandørgjeld		115 448	108 364
Påløpne renter		1 189	1 655
Annen kortsiktig gjeld		16 402	1 588
Sum kortsiktig gjeld		146 239	111 606
Sum gjeld		3 081 481	3 949 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 871 067	1 628 967

Oslo 30.04.26

Styret i Sameiet Stensgt 32

Sted: _____, dato: _____

Else Marie Lingaas
Styreleder

Jonas Thu Olsen
Styremedlem

Natalia Tesli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielse vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielse. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke panteskret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 189 776	1 155 096	1 189 774	1 225 467
3601 Leieinntekt	5 458	0	0	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	0	4 000	4 000	5 000
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	293 942	331 488	299 542	211 819
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	63 841	73 563	68 839	63 725
Sum	1 553 018	1 564 147	1 562 155	1 506 011

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	10 125	14 094	6 750	7 000
Forretningsførerhonorar	38 160	36 510	38 000	39 000
Annen regnskapsførsel	21 608	20 981	22 000	25 000
Sum	69 893	71 585	66 750	71 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	36 000	36 000	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	5 076	5 076	5 076
Andre godtgjørelser	0	0	15 000	20 000
Sum	41 076	41 076	56 076	61 076

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 272	2 088	200 000	1 865 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	63 179	72 181	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	7 918	14 790	15 000	12 000
Sum	72 369	89 059	215 000	1 877 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	15 000	0	0	0
6360 Renhold	59 159	55 824	57 500	60 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	9 000	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	28 845	11 750	12 000	11 000
Sum	103 004	76 574	69 500	71 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 600	3 500	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 164	2 924	0	0
7772 Andre gebyrer	3 000	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	10 556	75 589	10 000	10 000
Sum	20 319	82 013	10 000	10 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	58 232	56 680	0	0
8059 Andre renteinntekter	836	2 670	0	0
Sum	59 069	59 350	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 9053.70.74530	273 326	339 493	299 902	211 819
8159 Andre rentekostnader	80	0	0	0
Sum	273 406	339 493	299 902	211 819

Note 8 - Rentekostnader

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	19 251	17 536	17 000	20 000
Sum	19 251	17 536	17 000	20 000

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	1 517 361	1 372 821
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 110 333	1 134 456
Avdrag langsiktig lån	-902 866	-989 915
B. Årets endring i disponible midler	207 467	144 540
C. Disponible midler 31.12	1 724 828	1 517 361

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	127 990	116 744
1749 Forskuddsbetalte kostnader	100 404	86 867
Sum	228 394	203 611

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 3 i bundne skattetrekksmidler.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - LÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Refinansiering av lån 9053.70.70985 og opplåning for rehabilitering eiendom.
Lånenummer:	90537074530
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.39 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	6 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 838 108
Avdrag i perioden:	902 866
Lånesaldo 31.12:	2 935 242
Saldo 5 år frem i tid:	2 563 686

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537074530	4	272 693	1 090 772
	1	253 756	253 756
	2	223 457	446 914
	1	219 670	219 670
	3	204 520	613 560
	1	200 733	200 733
	1	109 835	109 835

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stensgt 32.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stensgt 32

Styreleder	Else Marie Lingaas (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Jonas Thu Olsen (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Natalia Tesli (sign.)	30.04.2026

ÖBF



BLÅBERG AS



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF ACCOUNTANTS

Til årsmøtet i **Sameiet Stensgt 32**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Stensgt 32** som viser et **overskudd** på **NOK 1 110 333**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Aurland, 30.april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 9a2b3cb9-c150-4174-ba1f-16cc127c9062

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tif : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

Side 20 av 22

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

2026-04-30 15:59:49 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

 bankID

NO BankID - 9578-5995-4-230928

Document ID: 9a2b3cb9-c150-4174-ba1f-16cc127c9062

Nabolagsprofil

Stensgata 32D - Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Adamstuen Linje 19N	4 min	0.3 km
Adamstuen Linje 17, 18	4 min	0.3 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	16 min	1.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min	1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min	2.4 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min	0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min	0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	16 min	1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	4 min	0.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	11 min	1 km
Heltberg Bislett	11 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min	1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

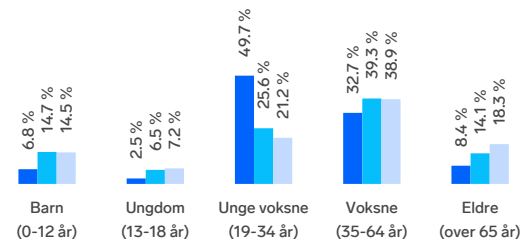
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stensparken	1 562	1 078
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 69 barn	6 min	0.5 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min	0.6 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Joker Adamstuen PostNord, søndagsåpent	3 min	0.2 km
Joker Theresesgate PostNord, søndagsåpent	3 min	0.3 km





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

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

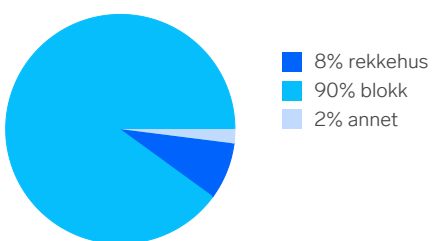
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Stensparken - balløkke 4 min 
Ballspill 0,4 km
-  Sophus Bugges plass 5 min 
Ballspill 0,4 km
-  EVO Adamstuen 6 min 
-  The Work Out 5 min 

Boligmasse



«Bislett er et trivelig område å bo i! Det er kort vei til alt Oslo har å by på, samtidig er det relativt rolig. Bislett har også alle servicetilbud du trenger i det daglige!»

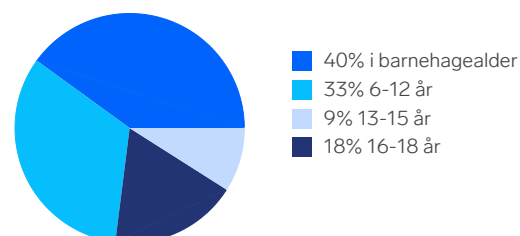
Sitat fra en lokalkjent



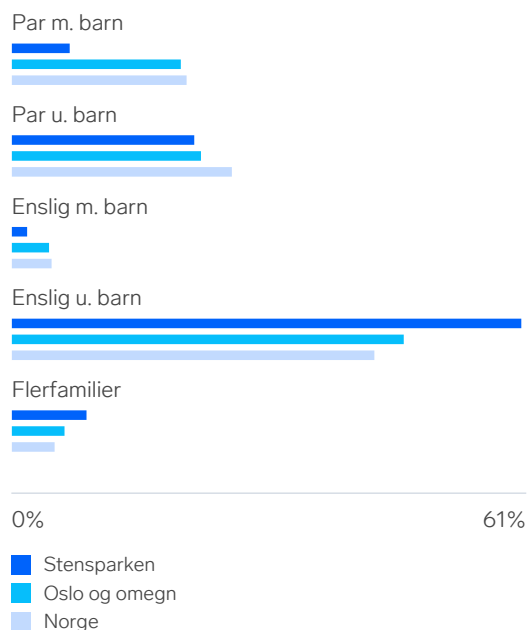
Varer/Tjenester

-  Valkyrien 15 min 
-  Boots apotek Bislett 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

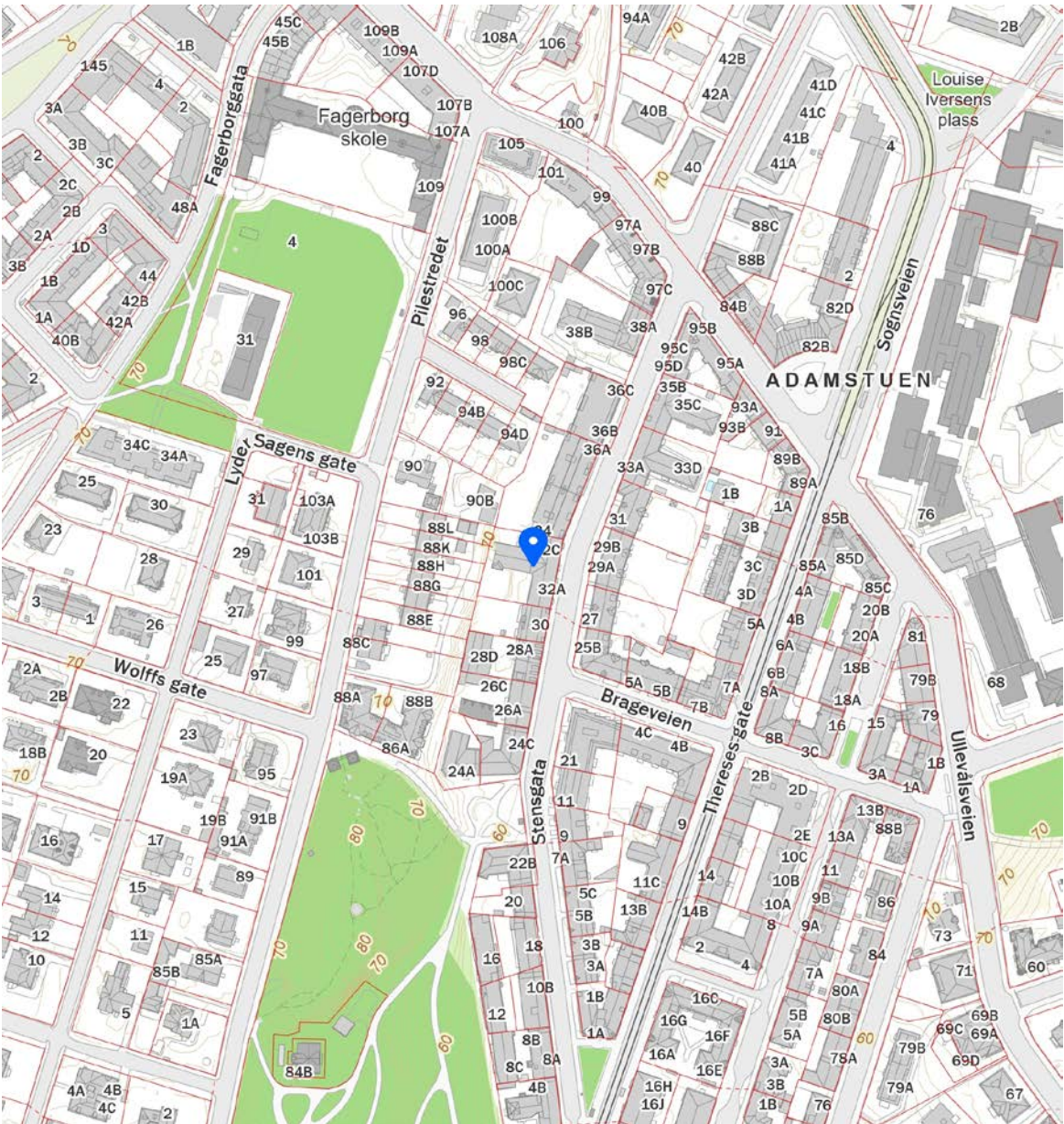
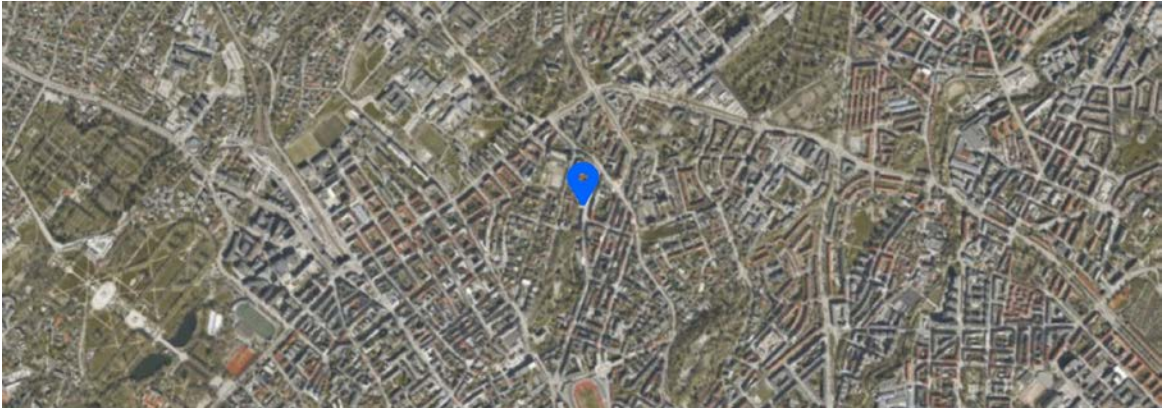


Sivilstand

Sivilstand	Stensparken	Oslo og omegn	Norge
Gift	16%	16%	33%
Ikke gift	75%	75%	54%
Separert	7%	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	1%	4%



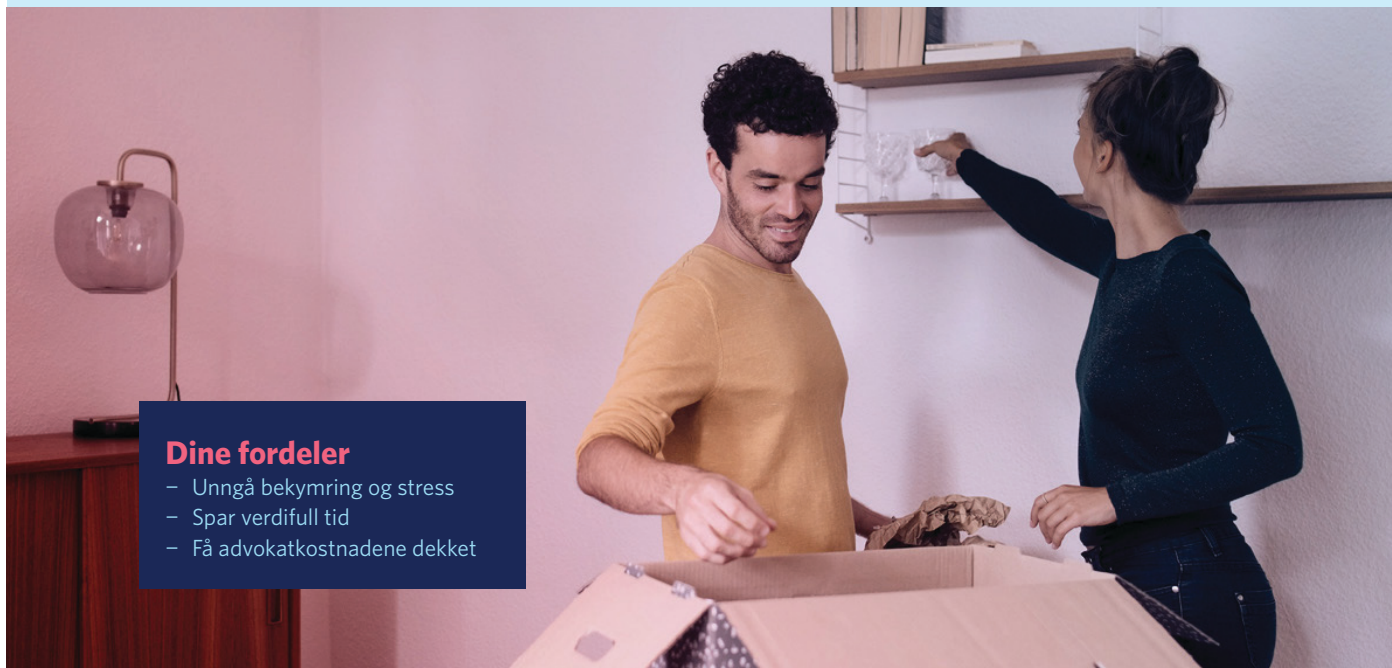
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Michelle Lehn Jensen
michelle.lehn@emera.no
458 84 505

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING