NORDVIK

Stensgata 38A

2 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Stensgata 38A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Andre vedlegg
43	Egenerklæringsskjema
100	Kontaktinfo
103	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.08.2026







Nøkkelinformasjon

Meget attraktiv og gjennomgående 3-roms med heis - Fyring og varmtvann inkl. - Parkering* - Populær beliggenhet

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**169 340,-**
Totalpris	**6 779 884,-**
Fellesgjeld	**120 544,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 474,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1941**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Meget attraktiv 3-roms selveierleilighet på Adamstuen. Ettertraktet og sentral beliggenhet med kort vei til Bislett, St. Hanshaugen og Majorstuen, med idylliske parker, populære Bogstadveien og et rikt utvalg av servicetilbud, kaféer og restauranter i umiddelbar nærhet.

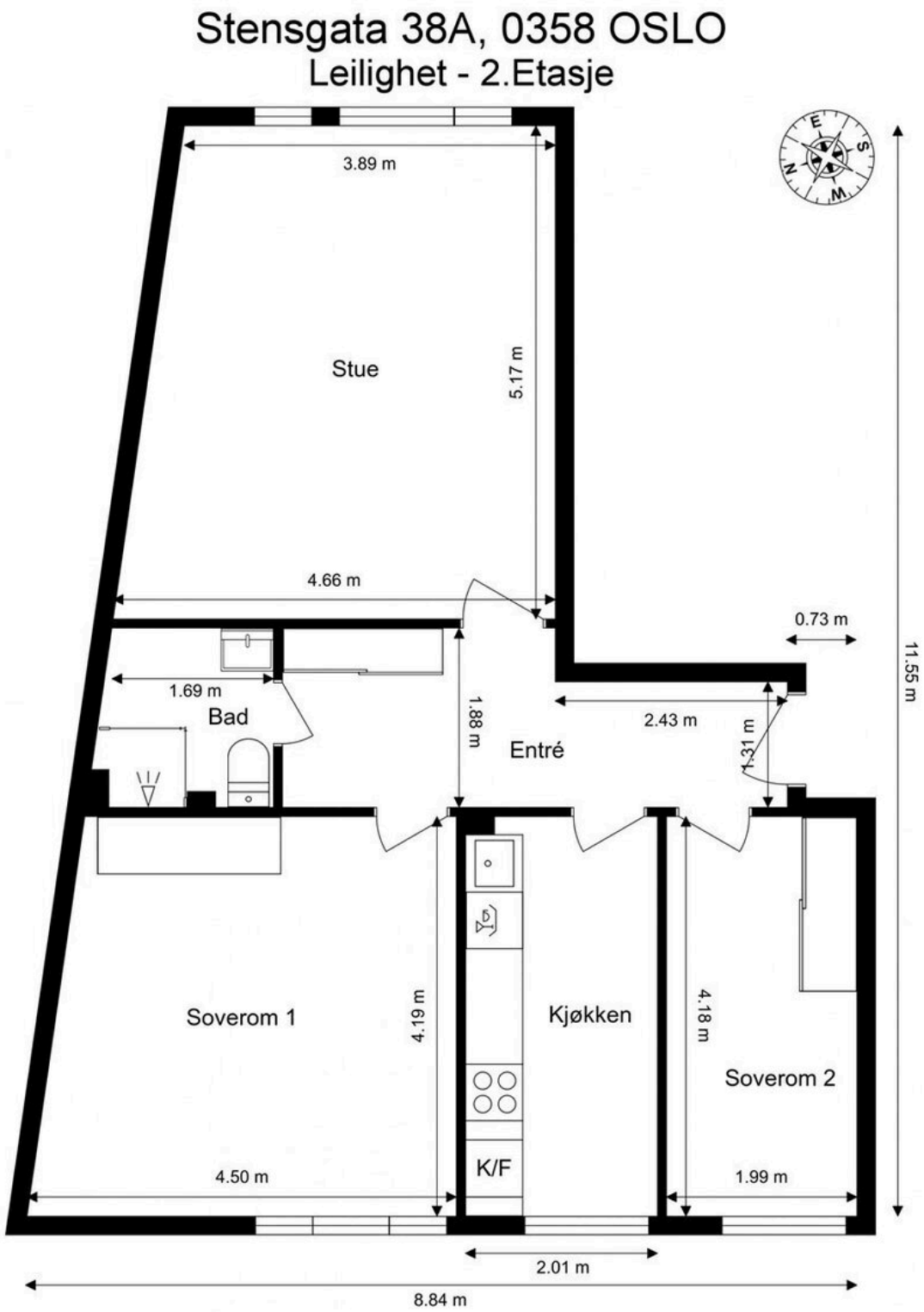
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med heis, er gjennomgående og fremstår som velholdt med en god og funksjonell planløsning. Boligen byr på to gode soverom endt mot bakgård, en romslig stue med fine møbleringsmuligheter, separat kjøkken og et delikat bad.

Videre kan det nevnes at fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. *Det er i tillegg mulighet for leie av parkeringsplass i bakgården etter venteliste. Det er per i dag ingen på venteliste. Pris er 535,- per måned.

Velkommen på visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil











































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0301/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stensgata 38A, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 206, snr 23 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Stella Victoria Braathen-Reif
Cecilia Maria Braathen-Reif

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)
120 544,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 610 544,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
165 250,- (Dokumentavgift)
3 000,- (Flyttegebyr)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
169 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
182 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 779 884,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 792 884,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1941

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
Totalt BRA: 72 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, 2 soverom, kjøkken, stue, entré og bad.
Total BRA: 72 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Det disponeres også en bod i kjeller, men den var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet og er ikke målt inn i arealoppsettet. Opplyses av eier å være ca 3 m².

Innhold
2. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og entre. Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 3 kvm og en loftsbod på ca 1 kvm.

Standard
I følge tidligere prospekt ble badet pusset opp i 2012 og kjøkkenet pusset opp i 2020.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator og varmepumpe.

Kjøkken: Parkett på gulv, og laminatplater på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekovn og mikroovn.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og garderobeskap.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører
Vurdering av avvik: Det registreres harde tettelister på enkelte vinduer, noe som reduserer tetteevnen og kan gi økt luftlekkasje og trekk. Enkelte isolerglassruter er eldre enn 35 år og har dermed nådd forventet teknisk levetid, med økt risiko for punktering og redusert isolerende evne over tid. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes utskifting av tettelister og på sikt utskifting av de eldste rutene.

Kjøkken, overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det registreres fuktmerker i skroget under vask og ved kjøleskap, men det måles ikke fukt på befaringstidspunktet, og forholdet skyldes tidligere fuktpåvirkning. Skadene bør holdes under oppsikt, og ved fornyet fuktpåvirkning kan det oppstå videre skade på innredningen.

Kjøkken, avtrekk
Vurdering av avvik: Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), en kullfiltervifte plassert over stekesonen. Det er registrert avvik ved avtrekket, og tilstandsgraden settes til TG2. Løsning med omluft gir ingen fysisk utlufting av matos og fukt til det fri, noe som kan medføre redusert ventilasjonseffekt og økt fuktbelastning i rommet. Det anbefales nærmere vurdering og eventuelle utbedrende tiltak for å sikre tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da dette normalt ligger utenfor kontrollområdet for den enkelte boenheten i felles avløpssystem. Deler av avløpsrørene har nådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det må påregnes at eldre rørdeler kan få behov for utskifting på sikt.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Deler av rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om videre funksjon, og det må påregnes at disse på sikt vil måtte skiftes. Vannrør under kjøkkenbenk er dårlig festet, og stoppekran for bad ble ikke påvist. Manglende utbedring av rørfeste og uklarhet rundt stoppekranens plassering og funksjon kan gi økt risiko for lekkasje og redusert mulighet for rask avstengning ved eventuell vannskade.

Vannbåren varme
Vurdering av avvik: Boligen har vannbåren varme med radiatorer i alle oppholdsrom. Det er ikke opplyst om utført arbeid på anlegget etter opprinnelig byggeår, og rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert lekkasjer, korrosjon eller skader ved synlige koblinger, ventiler eller gjennomføringer, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil. På grunn av alderen må det påregnes at anlegget kan få redusert funksjon eller behov for utskifting av komponenter i årene som kommer.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: I stuen mangler det tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer. Manglende friskluftstilførsel kan gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt og kondens i oppholdsrommet.

Våtrom, overflater vegg/himling
Vurdering av avvik: Det er registrert vindu eller dør plassert i våtsone, hvor materialet vurderes som uegnet for slik plassering. Videre er det påvist borehull etter tidligere installasjoner i flere fliser i dusjsonen, som er forsøkt tettet med silikon. Det kan ikke utelukkes at boringen har medført skade eller utetthet i bakenforliggende veggmembran/tettesjikt. Dersom tettesjiktet er svekket, er det risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen bak flisene, og forholdene bør undersøkes nærmere med tanke på utbedring.

Våtrom, overflate gulv
Vurdering av avvik: Det er registrert riss og sprekker i flis noe som svekker flisenes vedheft og på sikt kan gi løse fliser og økt fare for fuktinntrengning. I dusjsonen er det påvist avvik i fallforhold mot sluk samt misfarging av siliconefuge.. Manglende fall kan medføre at vann blir stående på gulvet i stedet for å renne mot sluket. Samlet sett gir avvikene økt risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres.

Våtrom, membran, tettesjikt og sluk
Vurdering av avvik: Det er registrert at høydeforskjellen

på vanntett sjikt fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel måles til 12 mm, mot kravet på minimum 25 mm. Videre har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Manglende fallhøyde ved terskel øker faren for at vann kan trenge ut av våtsonen og gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Samlet vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2, og det anbefales å påregne utbedring av tettesjikt på sikt.

Våtrom, sanitærutstyr
Vurdering av avvik: Det er registrert skader på utstyr og/eller innredning. Slike skader kan medføre behov for utbedring eller utskifting av det aktuelle utstyret.

Våtrom, ventilasjon
Vurdering av avvik: Badet ventileres med naturlig avtrekk. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist manglende eller utilstrekkelig avtrekk. Manglende ventilasjon gir økt fukt- og kondensbelastning i våtrommet, med risiko for muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales tiltak for å bedre luftskiftet, eventuelt ved etablering av mekanisk avtrekk.

Våtrom, dokumentasjon
Vurdering av avvik: Det foreligger manglende dokumentasjon for badet, herunder underlag som normalt skal fremlegges for å bekrefte fagmessig utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere når arbeidene ble utført og om disse er gjennomført i henhold til gjeldende krav. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til rommets tilstand og eventuell gjenværende levetid, og det anbefales at forholdet undersøkes nærmere.

Bygningsdeler med TGIU
- Varmesentral: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
- Varmtvannsbereder: Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Parkering
Sameiet har 19 parkeringsplasser i bakgården, en plass er avsatt til korttidsleie mens de øvrige leies ut til beboerne. Det er per i dag ingen venteliste. Leieprisen er kr 535/måned for eiere og kr 735/måned for leietakere.

Parkering tildeles etter søknad og seksjonseiere som bor i gården prioriteres. Er det ledige plasser utover dette, leies disse ut til de som bor på framleie eller andre. Ordningen administreres av styret. Ved flytting går parkeringsplassen tilbake til sameiet til ny fordeling blant beboerne. Barn av seksjonseiere som leier leilighet av sine foreldre, betraktes som framleie, dette iflg vedtak på sameiemøtet. Det beregnes en høyere pris for de på framleie. Motorsykler/mopeder o.l. – Det er noen få oppmerkede plasser til utleie. Utover dette må parkering skje på gaten.
Biler må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig leiekontrakt foreligger. Ta kontakt med styret for antall ledige plasser, eventuelt venteliste for parkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok leiligheten mai 2026 og har derfor begrenset informasjon.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Boligbygg over 7 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter trenger ikke bortleie godkjenning av styret, men styret skal varsles på forhånd med en skriftlig registrering. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke informasjon om strømforbruk.
Strømforbruk/pris varierer etter husstand og valgt leverandør.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 474,- pr. mnd.
Inkluderer: Vaskeri kr. 50,-
Kollektiv avtale TV/internett kr. 514,-
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr. 4 900,-
(Kommunale avgifter, vedlikehold, driftkostnader, felles forsikring, og honorarer)
Lån nr: 2247-3740 Akonto avdrag lån 37405 kr. 385,-
Lån nr: 2247-3740: Akonto renter lån 37405 kr. 625,-

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Ny eier må betale et gebyr på kr 3 000,- ved overtakelse, som skal dekke skilter og andre innflyttningskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring

Ny eier må betale et gebyr på kr 3 000,- ved overtakelse, som skal dekke skilter og andre innflyttningskostnader.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 939 452,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 757 808,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har nylig inngått avtale med Telenor hvor hver boenhet selv kan bestemme sin sammenstening av bredbånd og TV.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Stensgaten 38, orgnr. 971274689

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Stensgaten 38.
Eiendommen gnr.216, bnr.206 i Oslo ligger i sameiet mellom eierne av de 64 seksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Oppgraderinger i sameiet:
2017: Nytt tak lagt på deler av bygget.
2022: Rørfornying av avløpsrør, innvendige rør og bunnledninger. Strømpeløsning/strømpeforing ble brukt.
2025: Ny membran på tre takterrasser.

Planlagte oppgraderinger:
2026: Ny membran på tre takterrasser.

I 2026 har styret planlagt for ett vedlikeholdsprosjekt: Maling, utskiftning og vedlikehold av vinduer og vedlikehold av fasade. Budsjettet er kr 3,2m som er forutsatt finansiert med sameiets bankbeholdning og refinansiering av eksisterende felleslån på ca. 1,2m som erstattes med et nytt felleslån på kr 2,5 med en nedbetaling over 10 år. (se vedlagte årsrapport for 2025 for mer informasjon).
Det er påvist varierende tilstand på vinduer, med størst slitasje mot Stensgata og innkjøringen. De anbefaler oss å skifte 58 vinduer/balkongdører grunnet råteskader, mens andre kan vedlikeholdes og ha en restlevetid på 5–10 år. Fasaden har også enkelte sprekker og behov for utbedring; anslagsvis ca. 100 m² murpuss bør repareres før overflatebehandling. Anbefalingen fra entreprenør har et vesentlig større omfang enn det styret tidligere har planlagt for.

Felleskostnader ble økt med 2,5% 1. juli 2026, som deler av finansieringen i vedlikeholdsprosjektet.

Obligatorisk sykkelparkering inne i sykkelboden. Nøkkel kjøpes hos vaktmester -depositum kr. 300,-.

Seksjonseier kan etter skriftlig søknad, og med styrets forutgående skriftlige samtykke foreta bygningsmessige

endringer i sin leilighet som går utover vanlig vedlikehold. Se vedtekter for mer informasjon.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 120 544,-pr. 31.12.2025

Sameiet har to lån:
Lån nr. 9666.01.37413 i BoligBanken ASA:
Annuitetslån med nominell rente 7,55 % p.a.
Restgjeld pr. 14.07.25 er kr.kr 1 411 645,-.
Lånet innfris i 2031.

Lån nr. 9666.01.37405 i BoligBanken ASA:
Annuitetslån med nominell rente 7,55 % p.a.
Restgjeld pr. 14.07.25 er kr 2 225 644,-.
Lånet innfris i 2037.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri
sin andel av lånet etter gitte regler.

Lån nr. 9666.01.37413 i BoligBanken ASA: Annuitetslån med nominell rente 7,05 % p.a.
Restgjeld pr. 02.07.26 er kr 1 231 647,-. Lånet innfris i 2031.

Lån nr. 9666.01.37405 i BoligBanken ASA: Annuitetslån med nominell rente 7,05 % p.a.
Restgjeld pr. 29.06.26 er kr 2 042 571,-. Lånet innfris i 2037.

Dette er et administrativt IN-lån. Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den
enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.

Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 46 837,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 603 916, mot et budsjettert underskudd på kr 600 000. Hovedgrunnen til det positive avvike på ca. kr 1,2 mill. skyldes at «vindusprosjektet» ikke ble gjennomført i 2025.

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Utdrag fra ordensregler:
- Biler må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig leiekontrakt foreligger
- All sykkelparkering skal skje i sykkelboden i bakgården
- Fellesrom som vaskeriet, og tørkerom benyttes av beboerne i tur og orden etter sameiets nærmere bestemmelser
- Har seksjonen egen terrasse / balkong, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne
- Dyrehold skal varsles skriftlig til styrets leder
- Vaktmesterstillingen er en deltidsstilling og vaktmester har ingen vaktplikt for alarmen, men skal være behjelpelig utenom egen arbeidstid dersom han har anledning

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold skal varsles skriftlig til styrets leder.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring ASA
Polisenr. 86690899

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 184 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Populær beliggenhet på Adamstuen med et bredt utvalg av hyggelige kaféer, bakerier og restauranter rett utenfor døten. Blant de lokale favorittene er Åpent Bakeri, Godt Brød, Baker Hansen og flere koselige kaféer langs Ullevålsveien og på Adamstuen. Her er det enkelt å ta en kaffe med venner, nyte en god lunsj eller spise middag på en av områdets mange restauranter. Det er kort gange til alt Bislett har å tilby ned Thereses gate, Bogstadveien, Majorstuen, Frogner og St. Hanshaugen.

For den treningsglade finnes flere treningssentre i kort gangavstand, blant annet SATS Bislett eller Fagerborg,

EVO Fitness og Fresh Fitness. Ønsker man å trene utendørs, byr nærområdet på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i St. Hanshaugen park, ved Damplassen og langs Akerselva. I tillegg ligger Voldsløkka med store idretts- og aktivitetsområder kun en kort sykkel- eller spasertur unna.

Kollektivtilbudet er svært godt. Fra Adamstuen, Fagerborg og Ullevålsveien går både trikk og buss med hyppige avganger til Majorstuen, Nasjonaltheatret, Oslo sentrum, Grünerløkka og resten av byen. Det gjør hverdagen enkel, enten du pendler til jobb eller ønsker å benytte byens mange tilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 08.08.1941. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
- Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad i leilighet H03036, datert 01.09.2016
- Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av blokk/bygård/terrassehus, datert 03.10.2005
- Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 22.06.2005
- Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og delvis riving av bærevegg i H0502, datert 07.06.2017
- Det foreligger ferdigattest for skifting av sluk, datert 19.08.2021
- Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad med brudd på brannskille, datert 25.07.2017

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig m/ tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Området ligger i gul støysone for vei.

Pågående arbeider i området:

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer: 202207037 - Reguleringssak
Mottatt: 03.11.2023
Status: Under behandling. Det er gjort avklaringer med Byrådsavdelingen for miljø og samferdsel (MOS), og planarbeidet ønskes nå gjenopptatt. Avklaringene medfører at det skal utarbeides et revidert planforslag. Vi ønsker et dialogmøte med PBE for å presentere endringene og avklare videre prosess og fremdrift i saken.

Stensgata 35 oppføring av tre balkonger
Saksnummer: 2026/08828 - Byggesak
Mottatt: 06.08.26
Status: Det søkes om å oppføre tre balkonger på fasade mot bakgården. Balkonger søkes oppført for seksjonene 12, 19 og 26. Søknaden er sendt til kommunen, men ikke blitt vurdert.

Ullevålsveien 88 A - bruksendring av lokale fra butikk til servering
Saksnummer: 2025/07964 - Byggesak
Mottatt: 12.09.2025
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring fra butikk til servering, mottatt 18.11.2024

Sognsveien 2 - bruksendring av deler av eksisterende underjordisk garasjeanlegg til selvbetjent minilager
Saksnummer: 2026/08368 - Byggesak
Mottatt: 17.07.2026
Status: Det er sendt inn rammetillatelse, men denne er ikke behandlet av kommunen. Tiltaket omfatter bruksendring av eksisterende underjordisk garasje til lager (minilager). Tiltaket innebærer kun en endret bruk av eksisterende innvendige arealer, samt nødvendige fasadeendringer i forbindelse med ombygging av eksisterende port.

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

301/216/206/23:
26.06.1888 - Dokumentnr: 900271 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1896 - Dokumentnr: 900658 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1939 - Dokumentnr: 302807 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1977 - Dokumentnr: 506051 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1985 - Dokumentnr: 60049 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/3188
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har en relasjon til en ansatt i meglerforetaket. Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 om egenhandel. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent

med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9

måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 273,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (redusert fra 19.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (1 visning inkl.) kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. (kan variere) kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 456,-
Utlegg foto ca. (redusert fra 7.100,-) kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport (redusert fra 10.000,-) kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 130 429,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2026

Ansvarlig megler
Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Stensgata 38A

Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	9 min 0.8 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...	408 elever, 30 klasser	13 min 1.2 km
Heltberg Bislett		12 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	13 min 1.2 km

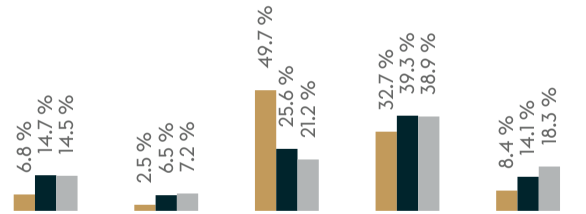
Offentlig transport

Adamstuen	Linje 19N	4 min 0.3 km
Adamstuen	Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Blindern	Linje 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (...	16 barn	5 min 0.4 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	6 min 0.5 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år)	44 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stensparken	1 562	1 078
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sophus Bugges plass	5 min
Fagerborg videregående	5 min
EVO Adamstuen	5 min
Fresh Fitness Ullevål	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Stensgata 38A
0358 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1941
BRA:	73 m^2
BRA-i:	72 m^2
Rapportdato:	19.8.2026 (Gyldig til 19.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	13	0	3

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid
Kjøkken - Overflater og innredning	- fuktmerker i skroget under vask og ved kjøleskap.
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- stoppekran for bad ble ikke påvist - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon - løs rørstokk under vask på kjøkken
Vannbåren varme	- vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- boenheten mangler tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer. Gjelder stue.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl - manglende overflatebehandling på underside av dørblad - riss/sprekker og borehull i flis
Våtrom - Overflate gulv	- riss/sprekker i flis - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - riss/sprekker i servant
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone. Murvegger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.8.2026	**19.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Stella Victoria Braathen-Reif**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Stensgata 38A, 0358 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**216**	Bruksnr:	**206**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**23**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1941**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 7 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**72**	**72** Romfordeling: Entre, 2 soverom, kjøkken, stue, entre, bad.	**0**	**0**	**0**
Loft	**1**	**0**	**1** Romfordeling: Loftsbod med skråtak.	**0**	**0**
Totalt m²	**73**	**72**	**1**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Det disponeres også en bod i kjeller, men den var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet og er ikke målt inn i arealoppsettet. Opplyses av eier å være ca 3 m^2.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2015 og 2007 på kjøkken og soverom mot bakgård.

Vinduer i trerammer med 3- lags glass fra 1986 mot gate og på et soverom mot bakgård.

Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer og entredør er skiftet etter byggeår. Alder på entredør er ukjent.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Det registreres også harde tettelister på enkelte vinduer.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2015 og 2007 mot bakgård, samt vinduer med 3-lags glass fra 1986 mot gate og et soverom, i tillegg til malt entredør i brannklasse B30 og lydklasse dB35 med ukjent alder. Det ble ikke påvist punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes uten rette lys- og temperaturforhold. Det registreres harde tettelister på enkelte vinduer, noe som reduserer tetteevnen og kan gi økt luftlekkasje og trekk. Enkelte isolerglassruter er eldre enn 35 år og har dermed nådd forventet teknisk levetid, med økt risiko for punktering og redusert isolerende evne over tid. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes utskifting av tettelister og på sikt utskifting av de eldste rutene.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke, Oppforet tregulv**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i to utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjellen mellom høyeste og laveste målte punkt.

Stue:
Det måles ca. 12 mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 9 mm høydeforskjell over hele rommet.

Soverom:
Det måles ca. 8 mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 11 mm høydeforskjell over hele rommet.

Knirk enkelte steder.

Oppsummering **TG-1**

6.3 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, micro, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Alder på kjøkkeninnredning er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? **Ja**

Observerte avvik:
- Fuktmerker i skroget under vask og ved kjøleskap.

Beskrivelse:
Det registreres fuktmerker i skroget under vask og ved kjøleskap. Måler ingen fukt der nå og forholdet skyldes tidligere fuktpåvirkning.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har innredning fra 2020 med glatte fronter og laminert benkeplate, integrerte hvitevarer og nedsenket oppvaskkum. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert. Det registreres fuktmerker i skroget under vask og ved kjøleskap, men det måles ikke fukt på befaringstidspunktet, og forholdet skyldes tidligere fuktpåvirkning. Skadene bør holdes under oppsikt, og ved fornyet fuktpåvirkning kan det oppstå videre skade på innredningen.

Type avtrekk **Ventilator med omluft (resirkulering)**

Kullfiltervifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk? **Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), en kullfiltervifte plassert over stekesonen. Det er registrert avvik ved avtrekket, og tilstandsgraden settes til TG2. Løsning med omluft gir ingen fysisk utlufting av matos og fukt til det fri, noe som kan medføre redusert ventilasjonseffekt og økt fuktbelastning i rommet. Det anbefales nærmere vurdering og eventuelle utbedrende tiltak for å sikre tilfredsstillende avtrekksfunksjon.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Takhøyder er målt til: Stue: 2,65 m.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Støpejern i kasse på kjøkken er fra byggeår.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Bygningen består av flere boenheter, og kontroll av om avløpsanlegget/kloakken er luftet over tak er ikke foretatt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, da lufting av felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt for avløpsrør.	

Oppsummering TG-2

Avløpsrørene er utført i en kombinasjon av plast og støpejern, hvor deler av det innvendige anlegget er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken, mens støpejern i kasse på kjøkken er fra byggeår. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da dette normalt ligger utenfor kontrollområdet for den enkelte boenheten i felles avløpssystem. Deler av avløpsrørene har nådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det må påregnes at eldre rørdeler kan få behov for utskifting på sikt.

6.6 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Vannrør er dårlig festet under kjøkkenbenk.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- stoppekran for bad ble ikke påvist

Beskrivelse:
Stoppekran for bad ble ikke på vist. Stoppekran for kjøkken er lokalisert under kjøkkenbenk.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Vannledningene er utført i kobber og er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Deler av rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om videre funksjon, og det må påregnes at disse på sikt vil måtte skiftes. Vannrør under kjøkkenbenk er dårlig festet, og stoppekran for bad ble ikke påvist. Manglende utbedring av rørfeste og uklarhet rundt stoppekranens plassering og funksjon kan gi økt risiko for lekkasje og redusert mulighet for rask avstengning ved eventuell vannskade.

6.7 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Ved kontrollen ble det ikke registrert tegn til varmgang eller manglende tetting av kabelinnføringer, og kursfortegnelse er tilstede. Kontrollen er en forenklet visuell vurdering etter forskrift til avhendingslova § 2-18 og kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av Det lokale eltilsyn eller registrert elektrovirksomhet. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon anbefales fulgt opp av kvalifisert elektrofagperson.

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.9 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Radiatorer i alle oppholdsrom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vannbåren varme med radiatorer i alle oppholdsrom. Det er ikke opplyst om utført arbeid på anlegget etter opprinnelig byggeår, og rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert lekkasjer, korrosjon eller skader ved synlige koblinger, ventiler eller gjennomføringer, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil. På grunn av alderen må det påregnes at anlegget kan få redusert funksjon eller behov for utskifting av komponenter i årene som kommer.

6.10 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

6.12 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via avtrekk på bad, spalteventiler i vinduer og klaffventiler på yttervegg.

Boenheten mangler tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer. Gjelder stue.

Oppsummering **TG-2**

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad, spalteventiler i vinduer og klaffventiler på yttervegg. I stuen mangler det tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer. Manglende friskluftstilførsel kan gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt og kondens i oppholdsrommet.

6.13 Våtrom TG-2



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Våtrommet er oppgradert i 2012, opplyst i tidligere salgsoppgave.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:
Det registreres borehull etter tidligere installasjoner i flere fliser i dusjsonen. Hullene er forsøkt tettet med silikon. Det kan ikke utelukkes at boring har medført skade eller utetthet i bakenforliggende veggmembran/tettesjikt.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Baderommet har veggflater med flis og malt overflate. Det er registrert vindu eller dør plassert i våtsone, hvor materialet vurderes som uegnet for slik plassering. Videre er det påvist borehull etter tidligere installasjoner i flere fliser i dusjsonen, som er forsøkt tettet med silikon. Det kan ikke utelukkes at boringen har medført skade eller utetthet i bakenforliggende veggmembran/tettesjikt. Dersom tettesjiktet er svekket, er det risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen bak flisene, og forholdene bør undersøkes nærmere med tanke på utbedring.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Gjelder dussjonen.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisbelegg. Det er registrert riss og sprekker i flis noe som svekker flisenes vedheft og på sikt kan gi løse fliser og økt fare for fuktinntrengning. I dusjsonen er det påvist avvik i fallforhold mot sluk samt misfarging av siliconefuge.. Manglende fall kan medføre at vann blir stående på gulvet i stedet for å renne mot sluket. Samlet sett gir avvikene økt risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Måles til 12 mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Porøs membran i sluk	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk og banemembran under flis med ukjent utførelse. Det er registrert at høydeforskjellen på vanntett sjikt fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel måles til 12 mm, mot kravet på minimum 25 mm. Videre har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Manglende fallhøyde ved terskel øker faren for at vann kan trenge ut av våtsonen og gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Samlet vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2, og det anbefales å påregne utbedring av tettesjikt på sikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
- Riss/sprekker i servant

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-2**

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og klosett uten innebygd sisterne. Det er registrert skader på utstyr og/eller innredning. Slike skader kan medføre behov for utbedring eller utskifting av det aktuelle utstyret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon	**TG-2**

Badet ventileres med naturlig avtrekk. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist manglende eller utilstrekkelig avtrekk. Manglende ventilasjon gir økt fukt- og kondensbelastning i våtrommet, med risiko for muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales tiltak for å bedre luftskiftet, eventuelt ved etablering av mekanisk avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone. Murvegger.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Det er foretatt fuktsøk med målinger uten at det ble registrert forhøyede verdier eller tegn til fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Hulltaking mot våtsone er ikke gjennomført, da dette er fysisk umulig på grunn av bygningsmessige hindringer i form av murvegger. Manglende hulltaking innebærer at tilstanden i konstruksjonen bak overflatene ikke er kontrollert, og eventuelle skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger manglende dokumentasjon for badet, herunder underlag som normalt skal fremlegges for å bekrefte fagmessig utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere når arbeidene ble utført og om disse er gjennomført i henhold til gjeldende krav. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til rommets tilstand og eventuell gjenværende levetid, og det anbefales at forholdet undersøkes nærmere.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stella Victoria Braathen-Reif	9578-5993-4-4552257	2026-07-08 14:06:38
Cecilia Maria Braathen-Reif	9578-5993-4-4549536	2026-07-10 16:30:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. juli 2026

Oppdragsnummer
8-0301/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensgata 38A, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Stella Victoria Braathen-Reif, Cecilia Maria Braathen-Reif

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mai 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Monica Christine Reif

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0301/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Cecilia Maria Braathen-Reif	**2026-07-10**	**Stella Victoria Braathen-Reif**	**2026-07-08**

Identifikasjon

Cecilia Maria Braathen-Reif

Identifikasjon

Stella Victoria Braathen-Reif

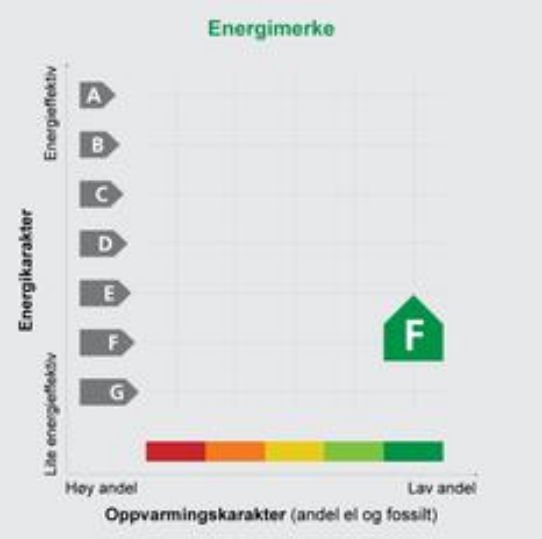
Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Stensgata 38A
Postnr	0358
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	206
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1348555
Dato	13.01.2022



Innmeldt av	Henrik Carlyle

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.

SAMEIET STENSGATEN 38

VEDTEKTER
HUSORDENSREGLER

ARTICLES OF ASSOCIATION
HOUSE RULES

NORSK OG ENGELSK VERSJON

Oslo, 14.01.2020

VEDTEKTER FOR SAMEIET STENSGATEN 38

Fastsatt 15. april 1986, endret 29. april 1987, 27. april 1988, 25.april 1990, 19.april 1994, 16.april 1996, 27.april 1999, 18. mai 2010, 12. mars 2014, 7. mars 2018 og sist 12. mars 2019.

1. Navn, formål mv.

Sameiets navn er Sameiet Stensgaten 38.
Eiendommen gnr.216, bnr.206 i Oslo ligger i sameiet mellom eierne av de 64 seksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.
Sameiet er stiftet ved konstituerende sameiermøte 15.april 1986.
For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte bruksenheters innbyrdes verdi. Alle deler som ikke omfattes av eierseksjonenes areal er fellesareal.
Sameiets formål er delta i, organisere, forvalte og gjennomføre de tiltak som er i samsvar med seksjonseiernes bointeresser samt å arbeide for at alle i sameiet får et godt bomiljø.
Sameiets adresse er: Stensgaten 38B, 0358 OSLO

2. Seksjonene

Til enhver ideell eiendomsandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig eller et forretningslokale.
Den ideelle elendomsandelen sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig eller forretningslokale er benevnt seksjon.
Bolig eller forretningslokale er benevnt bruksenhet.

2. Disposisjon over seksjonen

Eierne har rett til å overdra og pantsette sin seksjon og å bortleie bruksenheten.
Overdragelse og bortleie trenger ikke godkjennes av styret, men skal på forhånd meddeles styret skriftlig for registrering.
Den enkeltes bruksenhet må ikke benyttes slik at det er til unødvendig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, eller i strid med bruk som er avtalt eller forutsatt.

4. Forkjøps- og løsningsrett

Ingen seksjonseiere kan enkeltvis eller samlet gi sameiet noen forkjøps- eller løsningsrett.

5. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal holde sin seksjon forsvarlig vedlike slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

- Indre vedlikehold som oppussing, istandsettelse eller fornyelse av innvendige flater, elektriske installasjoner/utstyr fra sikringsskap, brannslukkingsapparat, sanitærutstyr, tappevannsledninger etter avgrening fra vertikale fellesledninger, regelmessig rengjøring av sluk samt holde avløpsrør åpne frem til fellesledning.
- Innvendig overflatevedlikehold av balkong/terrasse, som omfatter rengjøring, maling/beisning og regelmessig rengjøring av sluk samt holde avløpsrør åpne.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Skader som medfører utlegg for Sameiet, herunder egenandel til forsikring, skal dekkes av seksjonseieren hvis dette skyldes mangelfullt vedlikehold eller uaktsom adferd.

Retningsregler ved oppussing/rehabilitering av bad/våtrom:

Før oppstart:
Før oppstart må seksjonseier søke styret skriftlig, og først etter skriftlige godkjenning fra styret kan arbeidet igangsettes. Søknaden til styret skal inneholde følgende:

- Firmanavn, adresse og organisasjonsnummer på ansvarlig utførende og eventuelt underleverandører på elektriskarbeid og rørarbeid.
- Kopi av avtale/håndverkerkontrakt
- En beskrivelse av hva som skal utføres
- Valg av materialer inklusive membran, som skal benyttes.

Etter ferdigstillelse:
Straks etter ferdigstillelsen skal seksjonseieren videresende sluttdokumentasjon fra håndverksbedriften(e) til styret. Sluttdokumentet skal inneholde følgende:

- Samsvarserklæring fra de utførende håndverksbedrifter med bekreftelse på at utførelsen er gjort i samsvar med lover og forskrifter, samt at utførelsen er i samsvar med avtaler og beskrivelse.
- Dokumentasjon av produkter og produktegenskaper.
- Bilder av membran ved overgang gulv/vegg, tilslutningen av membranen til sluk, samt skulte rør- /el opplegg før vegger, gulv eller tak lukkes.

Arbeidene som berører VVS-anlegg og/eller elektrisk anlegg skal utføres forskriftsmessig av godkjent firma og av håndverkere med relevant fagutdannelse for de aktuelle arbeidsoppgavene.

Retningsregler ved bygningsmessige endringer forøvrig:

Seksjonseier kan etter skriftlig søknad, og med styrets forutgående skriftlige samtykke foreta bygningsmessige endringer i sin leilighet som går utover vanlig vedlikehold.

Søknaden må omfatte følgende:

- Beskrivelse av hva som skal utføres. Tegninger må vedlegges, der dette er nødvendig for forståelsen av endringene.
- Seksjonseieren må oppgi om arbeidene berører byggets bærende konstruksjon (inklusive bærende vegger).

Ved større arbeider, som f.eks. flytting av kjøkken til et annet rom i leiligheten, gjelder følgende:

- Seksjonseiere er selv ansvarlig for å undersøke om bærende konstruksjoner berøres. Dersom en seksjonseier ønsker å foreta bygningsmessige endringer i sin seksjon, som for eksempel fjerne eller flytte vegger, ta hull i vegger, åpne i vegger for dører eller annet, må det søkes styret skriftlig. Gjelder dette bærende konstruksjoner (inkl. vegger), eller det er tvil om dette, skal seksjonseieren forelegge saken for relevant ekspertise (Rådgivende ingeniørfirma som er medlem av Rådgivende Ingeniørers Forening med byggeteknikk som fagområde, eller firma som kan dokumentere tilsvarende kompetanse). Den rådgivende ingeniør må så fremlegge redegjørelse, eventuelt med nødvendige statiske beregninger og tegninger, for hvordan endringene i konstruksjonen sikres.
- Det er seksjonseierens ansvar å klarlegge hvorvidt, det etter gjeldende regelverk, kreves tillatelse fra Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. I så fall skal tillatelsen foreligge, og styret skal ha kopi av godkjenningen før arbeidet starter.
- Seksjonseier er ansvarlig for at ombygning eller flytting av avløpsrør eller vannrør ikke berøre andre seksjonseieres koblinger. Hvis dette må omgjøres i etterkant som følge av feilkobling/dårligfunksjon er seksjonseier erstatningspliktig for å rette dette opp.
- Styret skal ha kopi av dokumentasjon på at branntetting er gjort i samsvar med gjeldende brann og bygg forskrifter (etasjeskiller/brudd på branneller, med mer).
- Ved rørarbeid i kjøkken og andre rom med vanninstallasjoner skal det monteres lekkasjestopper.

Seksjonseier er ansvarlig for at oppussing av våtrom og bygningsmessige endringer utover vanlig vedlikehold utføres i henhold til ovennevnte retningslinjer og i samsvar med gjeldene lover og forskrifter. Forandringer som er i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige krav og bestemmelser er ikke tillatt.

Seksjonseieren plikter å sørge for at alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, som for eksempel rørleggerarbeid, arbeid med det elektriske anlegget og bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, utføres av godkjent firma og av personer med relevant fagutdannelse for de aktuelle arbeidsoppgavene.

Oppussingen må ikke medføre inngrep i bygningens bærende konstruksjoner eller på annen måte skade fellesanlegg.

Tilknytning av vifter til sameiets avtrekksnett er ikke tillatt. Overensstemmende med Plan- og Bygningsloven er det ikke tillatt å føre kanal fra kjøkkenvifte til ventil i yttervegg.

Seksjonseier har (erstatnings) ansvar for eventuelle skadevirkninger av oppussingen overfor naboer og/eller Sameiet.

Seksjonseieren plikter å sørge for at arbeidene utføres til minst mulig sjenanse for øvrige beboere i sameiet.

6. Ettersyn mv

Den seksjonseieren gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

7. Ytre vedlikehold

Styret i sameiet har plikt til å sørge for forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for at nødvendige vaktmester- og renholdstjenester blir utført, og at det utarbeides en instruks for dette. Til ytre vedlikehold hører alt som ikke er undergitt seksjonseiernes vedlikeholdsplikt, således maling og fornyelse av yttervegger og tak, fellesrom med trappeoppgang, vedlikehold av tomt mv.
Enkeltstående vedlikeholdstiltak som separat koster mer enn 1 gang folketrygdens grunnbeløp må forelegges seksjonseierne.

8. Parkeringsplasser

Sameiets parkeringsplasser utleies fortrinnsvis til beboere av sameiets boligseksjoner. Plassene tildeles etter ansiennitet, med mindre særlige grunner tilsier at det gjøres unntak. Ordningen administreres av styret. Ved flytting går parkeringsplassen tilbake til sameiet til ny fordeling blant beboerne.

9. Felleskostnader og inntekter

Til dekning av felleskostnader betales et månedlig beløp av seksjonseierne etter bestemmelse av årsmøtet. Beløpet betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Beløpet fordeles i henhold til sameierbrøken. Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, bl.a. utgifter til vaktmester- og renholdstjenester, forretningsfører, revisor, offentlige utgifter, byggets fellesforsikring, elektrisk strøm for fellesrom, utgifter til drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, deriblant fellesrom og tomten, opparbeidelse av et vedlikeholdsfond for å møte større fremtidige vedlikeholdsutgifter samt utgifter til oppvarming av eiendommen og varmt vann. Leieinntekter for parkeringsplass i bakgård samt ekstra boder tilfaller sameiet som driftsinntekter.
Styret fremmer forslag om beløpenes størrelse. Forslaget behandles på årsmøtet.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye utgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken eller netto gulvflate tilsier.

10. Husordensregler

Seksjonseierne plikter å følge husordensregler. Styret skal fremme forslag til husordensregler. Reglene behandles og fastsettes av årsmøtet.

11. Ansvar for sameiets forpliktelser

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

12. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.
Seksjonseier er den som eier en eller flere eierseksjoner.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Møter husstandsmedlem som ikke har hjemmel i den seksjon han representerer, må skriftlig fullmakt også fremlegges.
Ingen kan stemme for mer enn 2 fullmakter.

Det årlige ordinære årsmøte skal behandle:
1) Konstituering
2) Årsberetning fra styret
3) Årsregnskapet
4) Budsjett
5) Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styret
6) Andre saker som er nevnt i innkallingen
7) Valg av styrets leder
8) Valg av inntil 3 styremedlemmer
9) Valg av varamann til styret
10) Valg av valgkomité bestående av 3 seksjonseiere

13. Innkalling til ordinære årsmøter

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsordenen, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. For at forslag skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

14. Innkalling til ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem av sameiene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

15. Nærmere om årsmøtet

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Styret har plikt til å være til stede pa årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet.
Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

16. Årsmøtets kompetanse

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf eller av vedtektene for øvrig, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.
Det kreves likevel to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:
1. Nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
2. Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse,
3. Vedtak som nevnt i paragraf 49 b og c om eierseksjoner, bl.a. om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen.
4. Fastsettelse av bruksområder og bransje for de enkelte forretningsseksjoner og eventuell endring av bruksområde/bransje.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.

17. 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 §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

18. Styret

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne fortrinnsvis etter forslag fra valgkomitéen. Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen. Av styrets øvrige medlemmer skal ett medlem være nestleder utpekt av styret selv. Disse styremedlemmer velges for to år av gangen. I tillegg til styremedlemmene velges et varamedlem, valgt for et år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper, samt fra og med salgsdagen når seksjonseieren selger sin seksjon, eller 14 dager etter at det er gitt skriftlig melding til styret om at styremedlemmet ønsker å tre ut av styret. Bestemmelsene som styremedlemmer får, så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

19. Innkalling til styremøter

Styrelederen innkaller til styremøte etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

20. Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen, i hans frafall av nestlederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

21. Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret treffer beslutning om fordelingen og om bruken av fellesarealene, jfr. vedtektenes §8 om parkeringsplassene. Styret fastsetter stillingsbeskrivelse for forretningsfører og vaktmester.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
I felles anliggender og ved salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

22. Inhabilitet for styremedlem

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

23. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av sameiets revisor.

24. Salg og utleie
Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.
Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.
Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid med eierskifte, samt et opplysningsgebyr i forbindelse med opplysninger til eiendomsmegler.
I tillegg må ny eier betale et gebyr vedr overdragelse av sin seksjon som skal dekke skilter og andre innflytningskostnader. Styret fastsetter gebyret for hvert år.

25. Mislighold

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38.

26. Lov om eierseksjoner

Hvis tvil vedrørende disse vedtekter skulle oppstå, retter en seg etter LOV-2017-06-16-65 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Husordensregler for Sameiet Stensgaten 38

fastsatt 15. april 1986, sist endret 29. mars 2022

Sameiet Stensgaten 38 skal være et godt sted å bo for sameiere, leietakere og deres familier.
Dette betyr blant annet at alle beboere skal engasjere seg i:

- Utviklingen av sameiets fellesoppgaver
- Bidra til et godt naboskap ved å bidra til at husordensreglene følges.

1.

Gårdsplass, trappeoppgang, baktrapp oppgang A, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Slike gjenstander blir kastet uten forutgående varsel.

2.

Det må ikke settes noe på brannbalkongene og i baktrappen oppgang A.
Her skal det være fri passasje fordi det er rømningsveier

3.

Biler må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig leiekontrakt foreligger.
Plassene tildeles etter søknad og seksjonseiere som bor i gården prioriteres.
Er det ledige plasser utover dette, leies disse ut til de som bor på framleie eller andre.
Barn av seksjonseiere som leier leilighet av sine foreldre, betraktes som framleie, dette iflg vedtak på sameiemøtet. Det beregnes en høyere pris for de på framleie.

Motorsykler/mopeder o.l. – Det er noen få oppmerkede plasser til utleie. Utover dette må parkering skje på gaten.

På sameiets område skal all kjøring skje i gangfart og det er ikke tillatt å la motoren gå på tomgang

4.

Sykler – All sykkelparkering skal skje i sykkelboden i bakgården. Nøkkel til denne får man hos vaktmester mot betaling av et depositum. Når man flytter eller ikke har behov lenger må man returnere nøkkel til vaktmester og få depositum i retur.

5.

Husholdningsavfall skal legges opp i dertil bestemte beholdere (særregler for forretningslokaler). Annet avfall kan kastes i container ved vår- og høstdugnad.
Utover dette er det **ikke** anledning til å hensette avfall ved siden av søppelcontainer eller på loft eller i kjeller.

Søl omkring søppelbeholderne må unngås.

6.

Det må ikke legges ut mat til dyr.

7.

Alle dører til gårdens fellesarealer skal holdes låst.

Fellesrom:

8.

Fellesrom som vaskeriet, og tørkerom benyttes av beboerne i tur og orden etter sameiets nærmere bestemmelser. Se oppslag i vaskeriet og følg dem.

Renhold av fellesrom, trappeoppganger og korridorer utføres av leiet renholdspersonale. Utgiftene belastes av sameierne som fellesutgift. I tørkerom må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker og røyking er forbudt på loft og i kjeller, samt i øvrige fellesrom.

9.

I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Vinduer må om vinteren ikke settes på klem, og all nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter om gangen når temperaturen viser kuldegrader. Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Dersom frysing oppstår på grunn av åpne vinduer, blir seksjonseier økonomisk ansvarlig.

10.

Ved lekkasje fra tappevannsrør plikter beboeren så snart som mulig å stenge egne stoppekraner i leiligheten hvis slike er installert. Hvis ikke stenger du stoppekraner i kjeller og hovedstoppekran. Deretter skal vaktmester/styreleder varsles.
Rørlegger kontaktes så snart som mulig for å unngå at gårdens beboere blir unødvendig lenge uten vann.
Bryter for hovedstoppekran er plassert utenfor innvendig fyrhusdør. Denne ligger rett innenfor kjellerdøren til vaskeriet fra oppgang A. Her finnes også tegninger over tappevannsrør og rørene for sentralvarme.
Det er seksjonseierens ansvar å orientere seg om hvor bryter for stoppekran er plassert. Ved utleie plikter seksjonseier å informere sine leietagere om dette.
Det anbefales at man installerer stoppekraner i egen leilighet, dersom ikke slike finnes.
Ved ombygging av leilighet og eksisterende tappevann- og avløpsrør må varsles styret før oppstart. Det samme gjelder hvis radiatorer skal fjernes/skiftes. Dette kan kun gjøres utenfor fyringssesongen, dvs ca juni – september.
Styreleder skal gi egne skriftlige regler for slikt arbeid
Arbeidet må utføres av autoriserte rørleggere og etter den til enhver tid gjeldende våtromsnorm. Ved feil på slikt arbeid som ikke er utført av slike rørfirmaer, kan seksjonseier bli ansvarlig for skader.

Indre orden:

11.

Har seksjonen egen terrasse / balkong, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir man ansvarlig for skade som måtte oppstå. Har man terrasse skal det feies under lemmene på terrassen 2 ganger i året. Seksjonseier plikter også å beise disse etter behov. Beis og utstyr får man av sameiet.

12.

Dyrehold skal varsles skriftlig til styrets leder.

13.

Mellom **kl. 2300** og **kl. 0700** skal det være nattero i leiligheten. I denne tiden må det ikke forårsakes generende støy fra seksjonen eller foretas annet som kan virke generende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 2300 skal leieboerne av de tilstøtende varsles på forhånd. Det skal også varsles med oppslag på hoveddøren i 1. etasje. Det skal heller ikke på dagtid utøves aktivitet i leiligheten hvis dette åpenbart kan sjenere naboene. Høyttalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

14.

Montering / demontering av porttelefonen må på grunn av risiko for tekniske problemer bare foretas i samråd med vaktmester eller styrets leder. I motsatt fall kan beboeren bli holdt erstatningsansvarlig for eventuelle skader på porttelefonanlegget.

15.

Brannvern

Det skal i hver seksjon ligge et laminert infobrev og en alarminstruks for hovedsentralen på norsk og engelsk. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å sette seg inn i disse regler, og lære seg alarmsentralen i hovedinngangene. Vaktmester kan på oppfordring undervise i dette.
Ved utleie er det seksjonseiers ansvar å informere om dette, og om hvordan røyk og vanndamp kan utløse falsk alarm. Det er seksjonseiers plikt å vise egen leietaker hvordan utløst alarm resettes.
Det hele er da basert på at den enkelte selv klarer å resette feil utløste alarmer på sentralene i hovedinngang A og B. Må andre tilkalles som f.eks vaktmester eller styreleder, koster det penger. Vaktmester kan kun kontaktes utenfor ordinær arbeidstid.
Disse beløp er kr. 500 på dagtid 0800 til 2200, kr. 800 på natt 2200 -0800. I tillegg kommer eventuell kjøregodtgjørelse.
Må elektriker fra installasjonsfirmaet tilkalles, viderefaktureres hele beløpet til den enkelte seksjonseier, minimumsbeløp for utrykning er fra kr 3.500,-. Dette gjelder uttrykning innenfor vanlig arbeidstid utover dette tidspunkt tilkommer overtidstillegg. Med dette menes utløst falsk alarm og at man ikke selv klarer å stenge av sentralen i hovedinngangen.
En utløst alarm kan kun stenges på sentralene!

Vaktmesterstillingen er en deltidsstilling og vaktmester har ingen vaktplikt for alarmen, men skal være behjelpelig utenom egen arbeidstid dersom han har anledning.

16.

Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling søppel, teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, heiser, elektrisk vaskeri, fellesantenne e.l.

17.

Alle beboere oppfordres til å ta hensyn til hverandre, derfor er støyende bygningsmessig arbeid som f.eks. hamring, saging og boring, kun tillatt i tidsrommet kl. 07.00 til kl. 19.00 på hverdager, og mellom kl. 12.00 og kl. 15.00 på lørdager og dagen før offentlige fridager. All sjenerende støy skal unngås på søndager og offentlige fridager.

NB! Beboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som påføres sameiet som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Hun/han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hennes/hans husstand, fremleietagere eller andre personer som hun/han har gitt adgang til leilighetene eller eiendommen for øvrig.

Godkjent på årsmøte 28.03.22

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

SAMEIET STENSGATEN 38



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Stensgaten 38

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Stensgaten 38 gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 22.05.2025.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Stensgaten 38

Tid: 22.05.2025 kl 18:00
Sted: Stensgata 38B, 0358 Oslo

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 07.05.2025
på vegne av styret i Sameiet Stensgaten 38

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Marianne Loe
Nestleder	Davide Liberati
Styremedlem	Tor Arne Sperre
Styremedlem	Maria Magdalena Lisiecka

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 64 seksjoner.

Sameiet Stensgaten 38 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971274689 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 86690899.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Hvis selskapets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret, som undersøker skaden og varsler Gjensidige Forsikring ASA.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
2 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Det er avholdt 3 styremøter i løpet av 2024, i tillegg har styret hatt kontinuerlig kontakt vedrørende pågående saker og daglig drift.

Saker under arbeid og planlegging
Ny membran på tre takterrasser: Nåværende dekke på takterrassene er fra slutten av 80-tallet. Taktekke har en forventet levetid på opptil 30 år, avhengig av slitasjegrad. Sameiet har hatt to vannlekkasjer fra takterrassene mot bakgården den siste tiden. Den første lekkasjen oppsto i forbindelse med mildvær og stor nedsmelting av snø, smeltevann kom opp over membrantopp og rant inn og ned gjennom taket i etasjen under. Lekkasje nummer to skjedde en junidag med kraftig regnvær, vann rant fra hull i membranen og inn i veggkassen fra sluket og derfra videre nedover i de underliggende fire leilighetene.

Lekkasjer fra et tak er som regel et varsel om at den tekniske levealderen er nådd. Som følge av det har styret besluttet i første omgang å tekke om de tre takterrassene som vender mot bakgården. Styret har gjennomført befaringer med flere aktører. I skrivende stund står valget mellom to entreprenører. Arbeidet er planlagt igangsatt i løpet av sommeren. Arbeidet vil ta 1-2 uker (avhengig av værforhold) og det er kun beboere i to enheter som vil bli direkte berørte. Styrets plan er at resterende takterrasser får nytt dekke i løpet av 2026.

Maling, utskiftning og vedlikehold av vinduer: Dette er et prosjekt styret har jobbet med lenge. Vi hadde i fjor tatt et valg av entreprenør, men dessverre trakk firmaet seg i forbindelse med sluttforhandling av kontrakten. Prosjektet ble satt litt på hold, da vi valgte å prioritere arbeidet med ny membran på terrassene. Styret anser at det å holde bygget tett måtte prioriteres fremfor det planlagte vindusprosjektet. Prosjektet er derfor forskjøvet ut i tid, men styret har fortsatt ambisjoner om en gjennomføring i løpet av høsten 2025 Styret vil ta opp igjen tråden, og i skrivende stund har vi mottatt anbud fra en entreprenør.

Brannsikkerhet og internkontroll
Styrets hovedansvarlig for HMS og internkontroll foretar regelmessige kontroller og registrerer avvik i HMS-programmet Norik. Avvik blir håndtert og løst fortløpende.

AS Elektriske gjennomfører årlig kontroll og service av brannalarmanlegget med test av brannalarm. Det har ikke vært tilløp til brann eller oppstått brann i året som har gått.

Det er inngått kontrakt med Fagerborg Installasjon om el-kontroll av fellesanlegget. Kontroll blir utført i henhold til en NEK 405-3 næringskontroll for borettslaget/sameie og NEK 405-1 Termografering.

Som en del av det lovpålagte offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet har Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Elvia AS gjennomført kontroll av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i alle seksjonene i sameiet i løpet av høsten 2024.

Dugnad
Det ble avholdt vårdugnad 14. mai 2024, hvor bla. grøntområdene ble stelt, asfalten og sykkelskuret ble kostet og heissjakten vasket. Dugnadene ble avsluttet med grilling og sosialt samvær. En stor takk til alle som deltok.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025.

Det er budsjettert med to vedlikeholdsprosjekter i 2025: Ny membran på tre takterrasser og maling, utskiftning/vedlikehold av vinduer. Begge prosjektene er forutsatt finansiert ved belasting av sameiets bankkonto (det er ikke behov for nytt lån/refinansiering).

Ny membran på tre takterrasser (kr 300 000)
Det er planlagt å legge ny membran på de tre takterrassene som vender mot bakgården (se punkt 5. Styrets arbeid). Arbeidet vil bli utført i løpet av sommeren 2025. Styret er fortsatt i sluttfasen med innhenting av anbud fra to aktører. Det budsjetterte beløp er derfor et grovt overslag:

NY MEMBRAN PÅ 3 TAKTERRASSER	BUDSJETT
Tekke av membran (ca. 90-100m2)	55 000
Demontering av gamle sluk og montering av nye sluk 110mm, 3stk.	15 000
Blikkenslagerarbeid	130 000
Annet tilleggsarbeid/uforutsett (20%)	40 000
Ny membran ekskl. mva.	240 000
Mva 25%	60 000
Ny membran inkl. mva.	**300 000**



Bildet er hentet fra Google Earth

Maling, utskiftning og vedlikehold av vinduer (kr 850 000)
Arbeidet omfatter maling av samtlige vinduskarmer, utskifting av kun defekte vinduer og nødvendig vedlikehold av vinduer og fasade. Arbeidet vil bli utført fra utsiden, det kreves dermed ikke tilgang til leilighetene. Estimert arbeidstid er 3-4 uker.

MALING, UTSKIFTING OG VEDLIKEHOLD AV VINDUER	BUDSJETT
Maling av vinduer og balkongdører med to strøk	239 000
Prosjektledelse	16 000
Rigg og drift	125 000
Maling av vinduer og balkongdører ekskl. mva	380 000
Mva 25%	95 000
Maling av vinduer og balkongdører inkl. mva	**475 000**
Tilleggsarbeid	
Bytte vinduer	142 000
Snekkerarbeid vinduer	27 000
Mur reparasjon	27 000
Lift med transport	12 000
Annet tilleggsarbeid/uforutsett	92 000
Sum tilleggsarbeid ekskl. mva	300 000
Mva 25%	75 000
Sum tilleggsarbeid inkl. mva	**375 000**
Prosjektkostnad	**850 000**

Arbeidet kan bli forskjøvet til våren 2026, men styret har valgt å inkludere prosjektet i årets budsjett da intensjon er en gjennomføring i 2025.

Fjernvarme (kr 745 000)
Fjernvarmekostnadene er forutsatt til kr 745 000 opp ca. kr 64 000 målt mot 2024 (kr 681 079), som hovedsakelig skyldes at det er forutsatt høyere gjennomsnittlig strømpris for 2025 sammenlignet med 2024. Strømstøtteordningen med en støttegrad på 90% over spotpris på 75 øre ekskl. mva. per kWh er hensyntatt i budsjettet.

En eventuell Norgespris på fjernvarme fra 1. oktober 2025 er ikke innarbeidet i budsjettet. Regjeringen har foreslått innføring av Norgespris på strøm, der alle skal få tilbud om strøm til en fast pris på 40 øre per kWh ekskl. mva. (50 øre inkl. mva.). Alt ellers likt, vil en Norgespris på fjernvarme gi en kostnadsreduksjon i 4. kvartal 2025 på ca. kr 90 000 målt mot budsjettert fjernvarmekostnad i samme periode.

Kommunale avgifter (kr 510 000)
Oslo kommune har økt avgiftene for husholdningsrenovasjon med +5% (8% i 2024) og vann og avløp med +15,8% (+20,7% i 2024).

I statsbudsjettet for 2025 ble det vedtatt å redusere merverdiavgiftssatsen for vann og avløp fra 25 til 15 prosent med virkning fra 1. juli 2025. For sameiet utgjør dette en kostnadsreduksjon i 2. halvår 2025 på ca. kr 15 000.

Lån
Det er budsjettert med at renten holdes uendret i 2025.

Felleskostnader
I budsjettet er det tatt hensyn til ovennevnte samt øvrige prisendringer knyttet til tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

I budsjettet for 2025 er det forutsatt uendrede felleskostnader. Kabel-tv og internett faktureres i henhold til faktisk kostnad.

Likviditet

Sameiets økonomi er god, det vil ikke være behov for ekstern finansiering eller økning av felleskostnadene i 2025. Estimert bankbeholdning ved utgangen av 2025 er i overkant av 1 million kroner. Rentebærende gjeld er estimert til ca. 3,5 million kroner pr. 31.12.2025.

KONTANTSTRØM	Regnskap 2024	Budsjett 2025
Bankbeholdning 01.01	**1 631 388**	**2 131 403**
Resultat	857 904	- 600 000
Endring kortsiktige fordringer/-gjeld	- 51 066	- 47 568
Nedbetaling lån 37413 i BoligBanken	- 191 016	- 205 291
Nedbetaling lån 37405 i BoligBanken (IN)	- 115 807	- 218 371
Bankbeholdning 31.12	**2,131,403**	**1,060,173**
Rentebærende gjeld 31.12	3 897 997	3 474 335

Oslo, den 12.05.2025
Styret i Sameiet Stensgaten 38

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Stensgaten 38

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Stensgaten 38.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4BV1S-0JWJI-QGU4Z-TB4F5-DHN2A-6D2MX

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4BV1S-0JWJI-QGU4Z-TB4F5-DHN2A-6D2MX

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-19 12:43:18 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4BV1S-0JWJI-QGU4Z-TB4F5-DHN2A-6D2MX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Resultatregnskap

Sameiet Stensgaten 38

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 545 410	2 545 206	2 513 784
Andre inntekter	2	867 862	784 090	1 399 968
Sum driftsinntekter		**3 413 272**	**3 329 296**	**3 913 752**
Styrehonorar		100 000	90 000	90 000
Andre personalkostnader	3	62 104	56 400	117 961
Kommunale avgifter		479 605	480 000	456 448
Vedlikehold	4	99 377	1 055 600	105 952
Kollektiv avtale TV/bredbånd		306 432	312 190	352 907
Driftskostnader	5	864 704	1 017 500	916 182
Honorarer	6	134 784	144 225	152 089
Forsikring		238 354	238 354	218 777
Andre kostnader	7	19 038	21 400	8 568
Sum driftskostnader		**2 304 397**	**3 415 669**	**2 418 883**
Driftsresultat		**1 108 874**	**-86 373**	**1 494 869**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	50 264	42 757	40 491
Finanskostnader	9	306 709	307 180	311 924
Netto finansresultat		**-256 445**	**-264 423**	**-271 433**
Årets resultat		**852 430**	**-350 796**	**1 223 436**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		852 430	0	1 223 436
Sum overføringer		**852 430**	**0**	**1 223 436**

Balanse

Sameiet Stensgaten 38

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 243	9 918
Andre fordringer	10	111 408	118 030
Bankinnskudd mv.	11	2 125 930	1 631 389
Sum omløpsmidler		**2 242 581**	**1 759 337**
Sum eiendeler		**2 242 581**	**1 759 337**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-1 877 956	-2 730 386
Sum egenkapital	**12**	**-1 877 956**	**-2 730 386**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	13	3 799 037	4 204 820
Sum langsiktig gjeld		**3 799 037**	**4 204 820**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		66 136	81 345
Leverandørgjeld		12 361	7 292
Påløpte kostnader		105 833	139 916
Annen kortsiktig gjeld	14	137 171	56 350
Sum kortsiktig gjeld		**321 500**	**284 903**
Sum gjeld		**4 120 538**	**4 489 723**
Sum egenkapital og gjeld		**2 242 581**	**1 759 337**

OSLO, 14.05.2025 /
Styret for Sameiet Stensgaten 38

Marianne Loe
Styrets leder

Davide Liberati
Styremedlem

Tor Arne Ulvestad Sperre
Styremedlem

Maria Magdalena Lisiecka
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	**Budsjett 2024**	**Regnskap 2023**
Bodleie	7 355	0	7 355
Parkering	109 250	111 090	119 073
Vaskeri	38 400	38 400	38 400
IN-lån innkrevd fra eiere (lån (37405)	398 276	299 510	869 357
Flyttegebyr	6 000	0	6 000
Salg av nøkler og portåpnere	1 381	4 500	1 750
Kabel-TV	307 200	312 190	284 736
Bredbånd	0	0	68 160
Andre inntekter	0	18 400	5 000
Sum	**867 862**	**784 090**	**1 399 968**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	**Budsjett 2024**	**Regnskap 2023**
Lønn til ansatte	58 608	33 800	82 377
Feriepenger	6 597	4 060	9 885
Arbeidsgiveravgift	19 529	18 540	24 305
Arb.giv.avg.Avsatt lønn/honorar	379	0	1 394
Arb.giv.avg av pål. feriepenger	527	0	0
Lønnsrefusjon fra NAV	-23 536	0	0
Trekk bodleie	0	0	-5 200
Sum	**62 104**	**56 400**	**112 761**

Selskapet har 1 deltidsansatt på 6% fra 1.september 2024. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonorar kostnadføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Reparasjon og vedlikehold bygning	0	10 000	0
Vedlikeholdsprosjekter	0	850 000	0
Vedlikehold utearealer	3 475	22 000	1 597
Vedlikehold bygning innv.	8 000	10 000	0
Vedlikehold vaskeri	11 324	10 000	16 042
Vedlikehold og drift heis	42 752	35 000	30 180
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	7 579	15 000	11 013
Vedlikehold VVS	23 567	20 000	0
Egenandel forsikring	0	23 000	0
Vedlikehold elektro	2 680	20 000	12 259
Drift - brannsikkerhet	0	35 000	34 287
Diverse vedlikehold	0	5 600	575
Sum	**99 377**	**1 055 600**	**105 953**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	52 739	69 800	60 213
Strøm elbiler	-1 843	0	-8 427
Fjernvarme	681 079	800 000	726 062
Service sentralvarme	0	15 000	0
Renhold	86 748	96 750	105 545
Container og annen renovasjon	7 936	10 000	7 101
Skadedyrkontroll	16 171	16 000	15 379
Serviceavtale brannvern	11 925	0	0
NORIK - årslisenser	9 950	9 950	9 552
Porto	0	0	756
Sum	**864 705**	**1 017 500**	**916 181**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	10 300	16 000	15 193
Forretningsførsel	109 126	109 125	103 917
Ekstra forretningsførsel	1 075	15 000	3 900
IN-lån adm.gebyr	10 000	0	25 000
Beboerportal	4 283	4 100	4 079
Sum	**134 784**	**144 225**	**152 089**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	3 100	2 900
Styre- og årsmøter	100	0	0
Styreutgifter	0	5 000	0
Dugnader, Tilstelninger	2 202	4 000	1 544
Bankomkostninger	8 678	7 000	4 230
EHF-fakturagebyr	157	0	0
Diverse kostnader	4 795	2 300	6
Øreavrunding	5	0	-111
Sum	**19 037**	**21 400**	**8 569**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	304	42 757	25
Bankrenter	26 454	0	18 396
Andre finansinntekter	23 507	0	22 071
Sum	**50 265**	**42 757**	**40 492**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	-123	0	0
Renter lån 37413	123 317	123 500	117 877
Gjeldsrenter lån 37405 IN	183 515	183 680	194 047
Sum	**306 709**	**307 180**	**311 924**

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	1 843	2 877
Ladestasjon el-bil	32 957	38 545
Forskuddsbet. kostnader	76 608	76 608
Sum	**111 408**	**118 030**

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Nøkkelkasse	2 767	3 241
9666.01.44738	1 462 605	992 893
9666.01.53656 BB Spare	643 886	618 583
9666 01 48156 skatt	16 672	16 672
Sum	**2 125 930**	**1 631 389**

Note 12 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-2 730 386	-3 953 822
Årets resultat	852 430	1 223 436
Egenkapital 31.12.	**-1 877 956**	**-2 730 386**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Selskapets egenkapital er negativ.
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.
Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 13 Langsiktig gjeld

Gjeldsbrevlån i Boligbanken, 9666.0137405. Lån med adm. IN-ordning		
Annuitetslån - pr 31.12.: 7,55 (nom)/7,82 (eff) % rente - innfrielse 2037		
Låneramme 2022	4 700 000	
Innfrielser tidligere år	-2 108 533	
Avdrag tidligere år	-107 400	
Avdrag i 2024	-115 807	
Innfrielse 2024	-98 960	
Saldo 31.12.	2 269 300	**2 269 300**
Kr 1 569 500 forfaller om mer enn 5 år		
Gjeldsbrevlån i Boligbanken, 9666.0137413. Felleslån		
Annuitetslån - pr 31.12.: 7,55(nom)/7,82 (eff) % - innfrielse 2031		
Låneopptak des. 2021	2 100 719	
Avdrag tidligere år	-379 966	
Avdrag i år	-191 016	
Saldo 31.12.	1 529 737	**1 529 737**
Kr. 413 000,- forfaller om mer enn 5 år.		
Sum langsiktig gjeld 31.12.		**3 799 037**

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån 9666.0137405, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lån 3 ikke innfridd	1 483	6 589
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 319	0
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	-54	-54
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	896	1 384
Depositum Ladepunkt El-bil	32 958	38 546
Skyldig feriepenger	6 247	9 885
Annen Kortsiktig / periodis.lån 24703	98 960	0
Sum	**137 171**	**56 350**

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**1 474 434**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	852 430
Avdrag langsiktig gjeld	-405 783
C. Disponible midler 31.12	**1 921 081**
Årets endring i disponible midler	446 647
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	2 242 581
- Kortsiktig gjeld	321 500
= Disponible midler 31.12	**1 921 081**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Resultatbudsjett 2025

Sameiet Stensgaten 38

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekter og driftskostnader		
Felleskostnader	2 577 040	2 545 410
Felleskostnader	**2 577 040**	**2 545 410**
Parkering	106 500	109 250
Vaskeri	38 400	38 400
Bredbånd / Kabel-TV	349 600	307 200
Andre inntekter (salg av nøkler, flyttegebyr, etc.)	21 400	14 735
Innfrielse av IN-lån fra eiere	289 000	398 276
Andre inntekter	**804 900**	**867 862**
SUM DRIFTSINNTEKTER	**3 381 940**	**3 413 272**
Styrehonorar	100 000	100 000
Styrehonorar	**100 000**	**100 000**
Lønn vaktmester	24 000	35 072
Feriepenger	2 880	6 597
Arbeidsgiveravgift	18 400	20 434
Andre personalkostnader	**45 280**	**62 104**
Kommunale avgifter	510 200	479 605
Kommunale avgifter	**510 200**	**479 605**
Reparasjon og vedlikehold bygning	10 000	0
Vedlikeholdsprosjekter	1 150 000	0
Vedlikehold utearealer	20 000	3 475
Vedlikehold bygning innv.	5 000	8 000
Vedlikehold vaskeri	10 000	11 324
Vedlikehold og drift heis	70 000	42 752
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000	7 579
Vedlikehold VVS	20 000	23 567
Egenandel forsikring	24 000	0
Vedlikehold elektro	30 000	2 680
Drift - brannsikkerhet	30 000	11 925
Diverse vedlikehold	2 000	0
Vedlikehold	**1 381 000**	**111 302**
Kollektiv avtale TV/bredbånd	349 600	306 432
Kollektiv avtale TV/bredbånd	**349 600**	**306 432**

Resultatbudsjett 2025

Sameiet Stensgaten 38

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	60 200	50 896
Fjernvarme	745 000	681 079
Service sentralvarme	10 000	0
Renhold	88 800	86 748
Container og annen renovasjon	10 000	7 936
Skadedyrkontroll	16 500	16 171
NORIK - årslisenser	10 210	9 950
Andre driftskostnader	4 600	0
Driftskostnader	**945 310**	**852 779**
Revisjon	12 000	10 300
Forretningsførsel	112 900	109 126
Ekstraarbeid forretningsførsel	10 410	11 075
Beboerportal	4 300	4 283
Honorarer	**139 610**	**134 784**
Forsikringspremie	262 300	238 354
Forsikring	**262 300**	**238 354**
Kontingenter	3 200	3 100
Styreutgifter	1 000	100
Dugnader, Tilstelninger	3 000	2 202
Bankomkostninger	9 000	8 678
Diverse kostnader	1 820	4 957
Andre kostnader	**18 020**	**19 038**
SUM DRIFTSKOSTNADER	**3 751 320**	**2 304 397**
DRIFTSRESULTAT	**- 369 380**	**1 108 874**
Finansinntekter og finanskostnader		
Renteinntekter og andre finansinntekter	26 400	26 880
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 000	23 507
Finansinntekter	**46 400**	**50 387**
Renter BoligBanken 37413	108 500	123 317
Renter BoligBanken 37405 IN	168 520	183 515
Finanskostnader	**277 020**	**306 832**
NETTO FINANSRESULTAT	**- 230 620**	**- 256 445**
ÅRETS RESULTAT	**- 600 000**	**852 430**

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Valg:

Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Følgende medlemmer er på valg i år-

Styreleder: Marianne Loe

Nestleder: Davide Liberati

Styremedlem: Maria Magdalena Lisiecka

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne fortrinnsvis etter forslag fra valgkomitéen. Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen. Av styrets øvrige medlemmer skal ett medlem være nestleder utpekt av styret selv. Disse styremedlemmer velges for to år av gangen. I tillegg til styremedlemmene velges et varamedlem, valgt for et år av gangen.

BankID Signing
Belmin Keranovic
2025-05-26

BankID Signing
Davide Liberati
2025-05-26

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Stensgaten 38
Tid: 22.05.2025 kl 18:00
Sted: Stensgate 38 B

Konstituering

- 10 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Belmin Keranovic fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Belmin Keranovic ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Davide Liberati ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 852 430,- og en egenkapital på kr – 1 877 956,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 100 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et underskudd på kr 600 000 og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2025.

Det kom inn en protokolltilførsel fra seksjonseiere og styremedlem Maria Lisiecka:

«Styreleder presenterte budsjettforslaget for vindusprosjektet med merknad om at fire store og tre små vinduer skulle skiftes. Lisiecka etterspurte en spesifisert oversikt over hvilke leiligheter dette gjaldt. Styreleder opplyste at dette kun var et foreløpig forslag, og at endelig vurdering skulle foretas av entreprenøren det inngås avtale med. Det kom frem i kommunikasjonen at antall vinduer som skal skiftes ut ikke er endelig fastsatt, da dette skal avgjøres av en ny sakkyndig (entreprenør det inngås avtale med).
På bakgrunn av dette mener undertegnede at budsjettet kan være misvisende. Det er momenter som tilsier at de faktiske kostnadene kan overstige det budsjetterte, og det vurderes derfor som hensiktsmessig at årsmøtet er klar over at budsjettet mulig blir overskredet. Det foreligger mange usikkerhetsmomenter i budsjettet som er fremlagt, herunder også antall timer etterarbeid som ble satt til 40 timer. Dette vet man ikke før arbeid faktisk er i gang, og man vet hvor mange vinduer skal skiftes ut, og hvordan arbeidene vil foregå/forløpe.
Lisiecka foreslo å legge inn ordene "estimat", og gi noen overslag med til - og fra, slik at det kommer klart frem at posten er kun et estimat med flere usikkerhetsmomenter. Det ble ikke tatt til følge.
Lisiecka synes uansett at det er ryddig at årsmøtet er klar over nevnte.»

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Styreleder Marianne Loe, nestleder Davide Liberati og styremedlem Maria Lisiecka er på valg i år. Valgkomiteen presenterte kandidater for vervene. Her ble det foreslått at Marianne stiller til gjenvalg. Phillip See ble foreslått av valgkomiteen som nytt styremedlem.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Marianne Loe	valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Davide Liberati	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Tor Arne Sperre	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Phillip See	valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

Ny valgkomite består av Tore Longva, Morten Asbjørnsen og Monica Reif som ble valgt for 1 år i 2025.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19:10.

Sted, 22. mai 2025

B**elmin Keranovic**
møteleder

Davide Liberati
seksjonseier

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Majorstuen
Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364 OSLO

Att: Elise Graneng Olafsen – e.olafsen@nordvikbolig.no

Oslo, 02.07.2026

Deres ref: 8-0301/26
Vår ref: 426-1-23
Eiendommens navn: Sameiet Stensgaten 38
gnr 216 bnr 206snr 23 i OSLO kommune
Adresse: Stensgaten 38, 0358 OSLO
Org. nr.: 971274689
Selger: Reif, Monica

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 86690899

Restanser pr. d.d.	kr	12 714,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Lån nr: 2247 -3740; Akonto avdrag lån 37405	kr	385,00
Lån nr: 2247 -3740; Akonto renter lån 37405	kr	625,00
Vaskeri felleskostnad	kr	50,00
Koll. avtale TV/internett	kr	514,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	4 900,00
Totalt	**kr**	**6 474,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Kabel-tv og internett fra Telenor reguleres jevnlig i henhold til faktura fra leverandør. per 2026 er det 514 kr.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån nr. 9666.01.37413 i BoligBanken ASA: Annuitetslån med nominell rente 7,05 % p.a. Restgjeld pr. 02.07.26 er kr 1 231 647,-. Lånet innfris i 2031.

Lån nr. 9666.01.37405 i BoligBanken ASA: Annuitetslån med nominell rente 7,05 % p.a. Restgjeld pr. 29.06.26 er kr 2 042 571,-. Lånet innfris i 2037.

Dette er et administrativt IN-lån. Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.

Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 46 837,00
Andel gjeld:	kr 120 544,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Marianne Loe
Mobil: 97707575
E-post: SG38@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Det skal også sendes eierskiftemelding til styrets leder på e-post, samtidig som det sendes til oss.

Ny eier må betale et gebyr på kr 3 000,- ved overtakelse, som skal dekke skilter og andre innflyttningskostnader. Se vedtekter paragraf 24. Gebyret blir faktuerert når vi får eierskiftemelding og skal tas med i oppgjøret.

Sameiet har nylig inngått avtale med Telenor hvor hver boenhet selv kan bestemme sin sammenstening av bredbånd og TV.

Obligatorisk sykkelparkering inne i sykkelboden. Nøkkel kjøpes hos vaktmester - depositum kr. 300,-.

Oppussing: Kjøper må kontakte styret for å få regler for oppussing og framlegge skriftlig dokumentasjon på at firmaer for elektrisk og VVS har godkjent autorisasjon og at deres ansatte er kjent med den type arbeid. Når styret har mottatt dette gir styret beskjed om at arbeid kan starte. Kjøper må, når arbeidet er avsluttet bekrefte skriftlig til styret at oppussingen har skjedd etter gjeldende regler. Dette er et krav fra Gjensidige.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Leie av parkering følger ikke seksjonen. Det er mulig å leie parkeringsplasser etter ventelisteprinsippet. Ta kontakt med styret.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

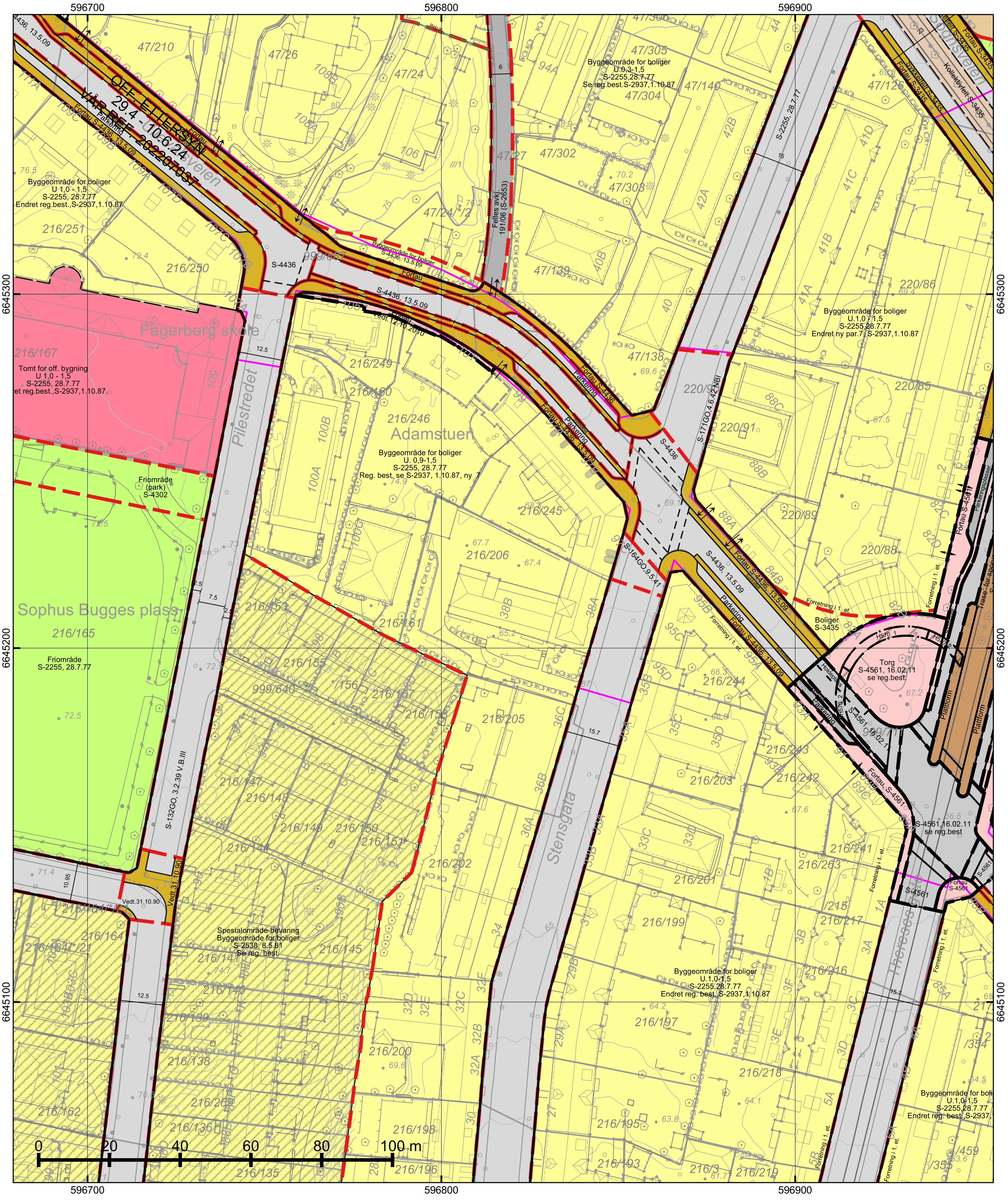
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

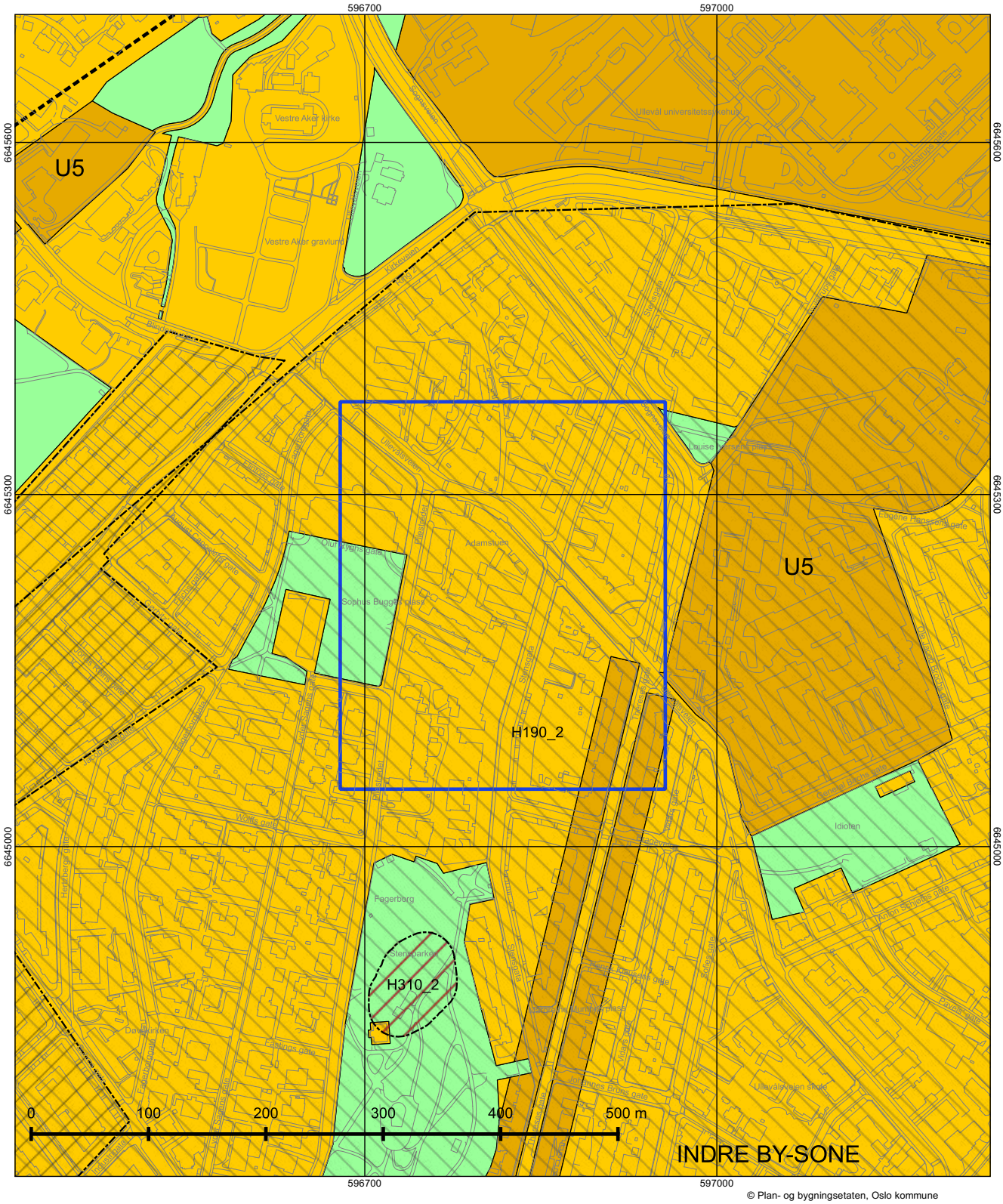
PlottID/Best.nr: 160161/ 86536130
Deres ref.:
Adresse: STENSGATA 38
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/206

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160161/86536130
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

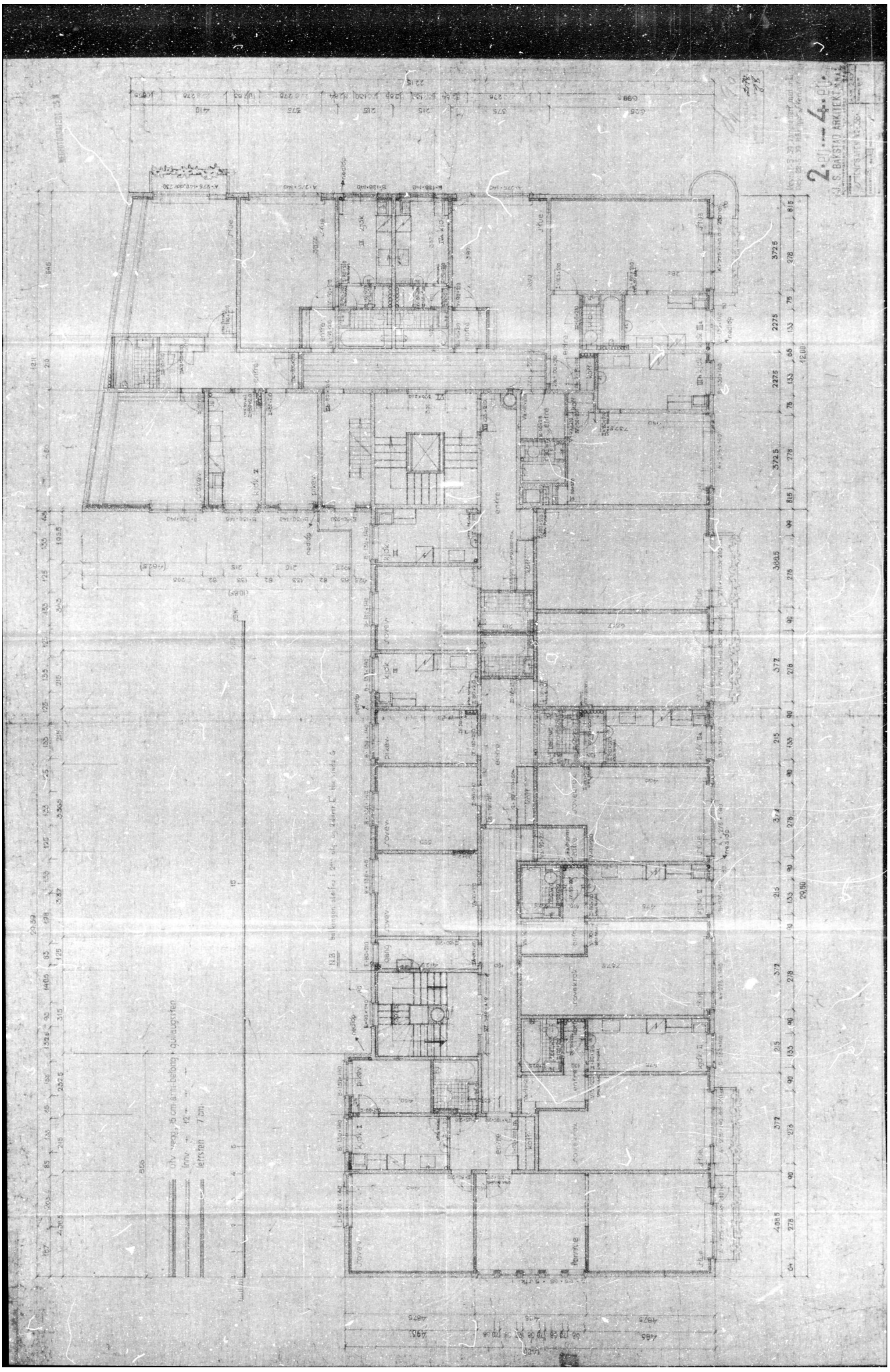
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



A N M E L D E L S E .

N.D. 2178/38

OSLO

Skrivelse.
3 bl. tegninger.

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 38 og 38B Stensgaten.

Innlevert 7. desember 1938. Attestert 8/8 - 41

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8-12-1938.

Byggesakskontoret

Rec'd chefen jr. nr.
mott. 12 DEC. 1938

Opmålingschefen
Mott. 8 DEC. 1938

Sendes hr. reguleringschefen.
Grensene for nr. 38 og 38B Stensgaten er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 2

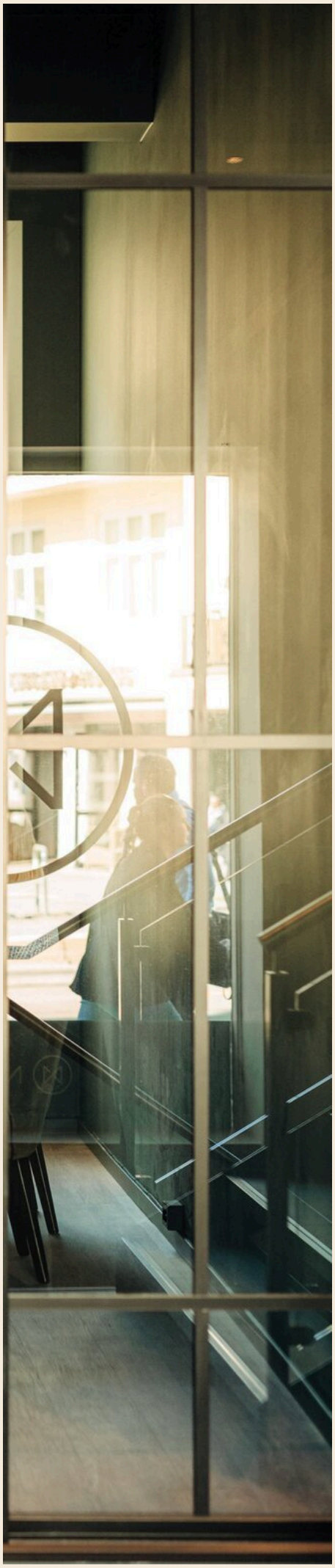
Oslo 9/12-1938

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0301/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stensgata 38A 0358 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 206, snr 23 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Buer Moe

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
f.moe@nordvikbolig.no
408 81 458