

Stensberggata 14



Velkommen til

Stensberggata 14



Salgsoppgaven produsert 27. februar 2025

St.Hanshaugen/Pilestredet Park

Lys og åpen 3-roms hjørneleilighet med fantastisk beliggenhet, solrik balkong, heis og garasje

Prisantydning	8 790 000,-
Omkostninger	221 100,-
Totalpris	9 011 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 774,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2003
Megler	Kristian Karlsrud
Telefon	984 99 490
E-post	k.karlsrud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En lys og tiltalende 3-roms eierleilighet i 1(3)- etasje med solrik balkong, heis, garasjeplass i moderne bygg fra 2003. Fin hjørnebeliggenhet med lys fra flere sider og flott utsyn mot frodig parkområde og internstier. En sjelden anledning på St. Hanshaugen. Moderniseringsbehov.

- Store vindusflater og rikelig med lysinnslipp
- Solrik balkong på hele 8 kvm
- Felles takterrasse med flott utsikt mot Oslo by
- 1 garasjeplass med ladestasjon
- 1 bod i kjeller
- Elektrisk markise
- Flott intern beliggenhet
- Meget sentralt, men tilbaketrukket og rolig i grønne omgivelser
- Lave felleskostnader
- Fjernvarme
- Ventilasjon bidrar til godt inneklima

Er det denne du har ventet på? Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong med utgang fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Stensberggata 14

3. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.












GALERIE DES PENTES


BOSCH
BOSCH





















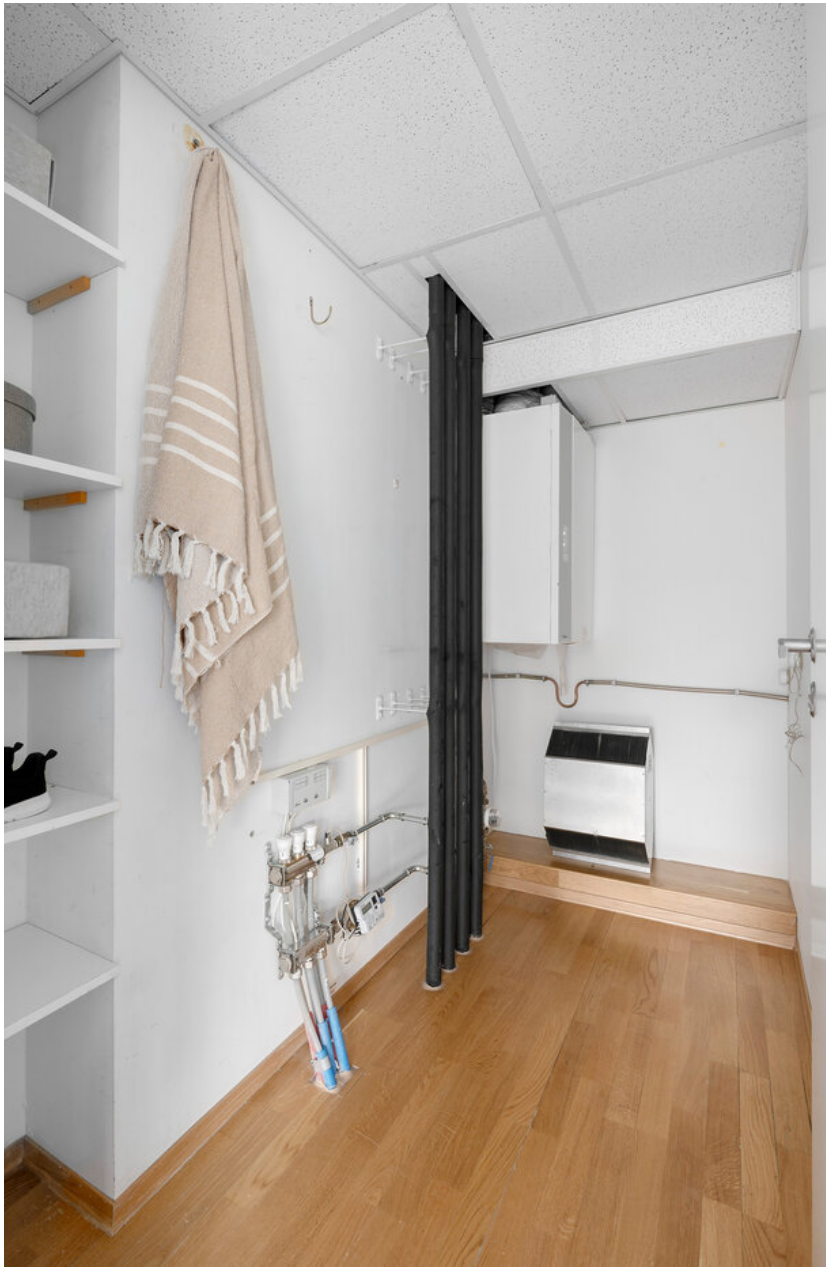





DÉCOUPÉE




SPREKENHUS
FOAM BATH
SPREKENHUS






7
8








Stensberggt. 14





Informasjon

Stensberggata 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0040/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Stensberggata 14, 0170 OSLO
Gnr 208, bnr 918, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Reiko Mori

Kjøpesum og omkostninger
8 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
219 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
221 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 011 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 023 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong med utgang fra stue.

Kjeller:

BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og innvendig bod.
I kjelleren disponerer leiligheten én kjellerbod på ca. 3 m^2 i P1, bod nr. 7. Boden er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

Entré:
Romslig entré/gang med plass til oppbevaringsmøblement til sko- og yttertøy.

Stue:
Lys og romslig hjørnestue med åpen løsning mot kjøkkenet. Det er god plass til både en hyggelig sofagruppe med tilhørende møbler og en spisegruppe. Den sosiale planløsningen skaper en luftig og innbydende atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og det er direkte utgang til balkongen.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 8 m^2.

Kjøkken:
Sigdal-kjøkkeninnredning fra byggeåret med hvite, slette fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt benkebeslag, ett-greps blandebatteri og integrerte hvitevarer, inkludert kjøl/frys, stekeovn og induksjonstopp. Det er opplegg for oppvaskmaskin samt mekanisk avtrekk fra ventilator.

Bad:
Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med heldekkende servant på underskap, speil og belysning, vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

Soverom:
Leiligheten inneholder 2 soverom med plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Bod:
Praktisk innvendig bod med lagringsplass.

Standard

Innvendige overflater:
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.
Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen dog synlig slitasje på gulv.

Innvendige dører:
Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Våtrom:
Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 7 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen

unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Kjøkken:
Kjøkken vurderes å være i funksjonell og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Komfyrvakt bør opparbeides.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerstokk plassert i bod.
- Avløpsrør av plast fra byggeår.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Felles varmtvannsystem.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring på selve anlegget er ikke fremlagt, kun på arbeider utført i 2022.
- Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem.

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 og TG3 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 TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Innvendig > Overflater.
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Synlig slitasje på gulv.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
Vurdering av avvik: Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv.
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist

avvik i fuger.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det må foretaes lokal utbedring. Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Noe krakylert smøreme,bran i slukovergang der kommende lokale utbedringer er påregnelig på sikt.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett.

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
Vurdering av avvik: Dørhåndtak på dusjvegg mangler. Dusjdører bør smøres.
Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer er påregnelig.

- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Synlig slitasje på fronter og benkeplate. Hengselsystem på skapfront til kjøleskap er defekt.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.

TG1 er ikke listet opp her. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass i P1, plass nr. 7 med ladeboks.
Garasjeplassen er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

Lading via Electric Freeway-appen faktureres månedlig.
Sameiet har nylig byttet til en ny ladeoperatør. Styret vil evaluere prisen på ladestrøm basert på erfaring over tid og forsøke å sette en pris som reflekterer sameiets faktiske kostnader så godt som mulig.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Parkeringsplassen kan bare selges sammen med hoveddelen. Parkeringsplassen kan fritt leies ut.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 9. desember 2004.
- Selges eiendommen på vegne av noen andre? Ja. Reiko Mori.
- Selges eiendommen som et dødsbo? Nei.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside rørleggerbedrift AS (orgnr 915407692) Satt inn dusjkabinett Februar 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektris (996 446 972) Rehabilitert kasse til downlights i stuen, skiftet ut gamle halogenspotter med nye led downlights. Skiftet trådløs styring og ny trådløs styring. Dimmer. 22. februar 2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort i regi av sameiet. Står i felles garasjeanlegg.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: sentralt varmeanlegg i bygget, styret har kontroll på dette.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Leid ut via Utleiemegleren og Krogsveen siste år, det er mulig dette er gjort av dem. I så fall ikke hørt om nivå som tilsier tiltak. Leiligheten er langt over bakken.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: I august 2006 oppsto en liten "fuktrose" (uttrykk vi fikk høre da) i taket på kjøkkenet, rett ved vinduet. Dette ble meldt til utbygger, som utbedret straks. Dette er altså 19,5 år siden, og det har ikke vært noe senere.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Det kom sprekker i bygget de første årene, da Pilestredet park ble bygget opp, og det var mye sprenging i grunnen. Det er en større synlig sprekk i vegg gangen (ved dør inn mot stuen) som vi ikke har gjort noe med, og som var der ved overtakelse 20 år tilbake.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke feil, men det er viktig å bytte batteri i varmesensorene i hvert rom for at disse skal fungere. Siste leietaker gjorde ikke det, noe som gjorde at hele systemet måtte resettes. Vi brukte tekniker til dette nå i 2025, og til å se over. Han opplyste at dette skjer om sensorene står mer enn to uker utladet. Normalt holder batteriet i tre år, anbefaler utskiftning hvert 2. år

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Ja.
Beskriv: Alle hvitevarer på kjøkken er fra byggeår. Siste leietaker har meldt fra om at lokket til dispenser for oppvasktablett i oppvaskmaskin er knekt av. I tillegg er øverste hengsel på kjøleskapdøren defekt. Komfyren ble ikke nevnt, men vi har ikke testet den. I og med at alle hvitevarer er over 20 år gamle, regner vi med feil. Vi har heller ikke testet brannslangen. En av persiennene i stuen har kjørt seg fast (innvendig persienne). Den kan tas opp og ned, men ikke vris slik at lysinnslipp kan reguleres når den er nede. Disse persiennene er også over 20 år gamle.

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?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ifbm salg/kjøp i 2004.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja.
Beskriv: Det er planlagt å øke husleie og a-konto varmtvann noe fra 2 kvartal. Årsmøte avholdes 6. mars. Styret opplyser at utgiftene fortsatt er lave sammenlignet med andre sameier i parken.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Boligen har vært utleid via to ulike utleiemeglere de siste årene 6-7. Før dette stått en del tom, og sporadisk lånt til familie/venner eller brukt som en slags fritidsbolig i byen. Eier har aldri bodd der fast.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte
Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade i pusset om malte overflater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert direkte mot grunn.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Finert slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m^2. Betongdekke.
Rekkverkshøyde på 95 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Omfattende korttidsutleie, pensjonat-, hotelleller hospitslignende virksomhet er ikke tillatt.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via radiatorer.
- Elektriske varmekabler på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten og har derfor ikke kjennskap til strømforbruket. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 774,- pr. mnd.
Inkluderer: A konto energi, fibernett fra Global Connect, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Totale fellesutgifter pr. mnd. kr. 3 773,98,-

Herav:
Andel felleskostnader kr. 3 077,98,-
Akonto energi kr. 422,-
Internett kr. 199,-
Brannvarslingsanlegg kr. 75,-

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske kostnader og er besluttet å øke med 15% fra 2. kvartal.
Samtidig økes á konto beløpet for varme med 10% for å møte prisstigningen de to siste årene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 2 018,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 812 660,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 250 639,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Stensberggaten 10-14 Boligsameie, orgnr. 985663831

Om sameiet

Sameiets navn er Stensberggaten 10-14 Boligsameie.
Sameiet består av 152 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 918 i Oslo kommune.
Sameiet/seksjonseierne disponerer 153 parkeringsplasser. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Sameiet eier 8,6% etter arealbrøk av Pilestredet Park Økodrift Sameie (PPØ). Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i PPØ som utgjør kr. 100 093,-.

Gjennomført vedlikehold:
- Installasjon av nye pumper i teknisk rom vinteren 2021.
- Inngåelse av årlig spyleavtale med Rørlegger sentralen AS på rørene i garasjen.
- Installasjon av magnetittfilter i teknisk rom sommeren 2021.

Planlagte utbedringer/påkostninger - Hva skjer i sameiet:

Årsmøte skal avholdes den 6. mars 2025.

For å kunne ta større oppgraderinger og å sikre en robust økonomi fremover, har styret besluttet å øke fellesutgiftene med 15% fra 2. kvartal. Felleskostnadene er fremdeles lave ift. andre sameier.
Samtidig økes á konto beløpet for varme med 10% for å møte prisstigningen de to siste årene.
Planlagt oppgradering av brannvarsling og to heiser er de største utgiftspostene. Skulle det komme andre uforutsette utgifter, vil styret vurdere å utsette oppgradering av neste heis.
Styret kjenner ikke til andre større utgifter i 2025 enn budsjettert.

Heiser:
Det er skiftet wire og gjort nødvendige reparasjoner på alle tre heiser. Men dessverre er de fremdeles ustabile og står for ofte. Styret er klar over at en del beboere er helt avhengig av heis og prioriterer en større oppgradering av alle tre heiser. Oppgradering av heisen i nr. 12 er satt i bestilling med oppstart 2. juni og beregnet ferdigstillelse 30. juni. Denne tiden vil heisen være stengt. Kostnaden er 850'. Styret håper å få oppgradert en heis til i år og den siste i 2026.

Brannvarsling:
Brannsentralene er fra bygget var nytt og det kan ikke skaffes reservedeler. Skulle det skje noe vil sameiet stå uten brannvarsling til nye sentraler er på plass.
Styret har derfor prioritert å oppgradere sentralene etter anbefalinger og diskusjoner med Branntek. I tillegg må sameiet montere noen sensorer iflg. gjeldende regler. Kostnaden er 490'. Styret legger opp kabler slik at sentralene er på nett. Dvs. at leverandør enkelt har full oversikt ved evt. feil.

Varmestyring:
Techem opplyser at målerne for varmtvann til forbruk og varme bør skiftes fordi batterilevetiden er nådd. Dvs. at rørlegger må bytte målerne i alle leiligheter.

Tilbudet er på rett under en million. Styret har sjekket muligheten for andre leverandører og vurderer hvilke løsninger som er best og mest økonomisk. Når målere skal byttes har styret bestemt at det faktureres som en engangskostnad til hver leilighet/eier. Budsjettpris er 4.300,- pr leilighet. Styret regner med utskifting av utstyret til vinteren eller våren 2026.

Videre oppgaver:
Styret ønsker å få epoxymalt gulvene i garasjen. Vi ønsker å oppgradere en eller flere takterrasser både for å sikre mot lekkasjer og for å få et hyggeligere sted som vil brukes oftere. Vi ønsker også å oppgradere atriet og etter hvert må fasadene males. Samtidig ønsker ikke styret å øke felleskostnadene mer enn nødvendig, og utsetter disse oppgraderingene foreløpig.

Løpende vedlikehold, både små og store prosjekter, må påregnes.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelse.

Informasjon om fellesgjeld
Andel av fellesgjeld pr. 28.01.2025: kr. 0,00
Sameiet har per tid ingen fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 839 462. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 251 000.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 2287622

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 521 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, forstøtningsmurer.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en

spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Ikke relevant da leiligheten ligger i 3. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Stensberggata 14 ligger i et svært ettertraktet og familievennlig boligområde på St. Hanshaugen/Bislett. Her får du det beste av bylivet med en urban atmosfære, hyggelige handlegater, et bredt utvalg av restauranter, caféer og et levende uteliv, samtidig som området byr på grønne parker og rolige boliggater.

Boligen har gangavstand til populære St. Hanshaugen park, hvor du finner et rikt utvalg av servicefasiliteter, inkludert Kaffebrenneriet, Pascal, Java, Kiwi, apotek og spesialforretninger som "Gutta på Haugen" og en fiskehandler. I nærområdet finnes også flere anerkjente spisesteder med høy kvalitet. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Coop Prix, Coop Mega eller Kiwi.

Beliggenheten gir enkel tilgang til byens mest populære områder, med kort vei til Karl Johan, Nationaltheatret, Slottet, Bogstadveien, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Bislett. Alt av nødvendige fasiliteter som butikker, post, bank og offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig. Området har et trivelig bomiljø og er barnevennlig med flere barnehager i Pilestredet Park og skoler i nærheten.

Svært gode transportmuligheter:
Offentlig transport er lett tilgjengelig, med busstopp for linjene 21 og 37 kun få minutters gange unna. Disse gir rask og direkte forbindelse til Sentrum, Nydalen, Grünerløkka, Frogner, Aker Brygge og Helsfyr/Bryn. I tillegg er det kun 10 minutters gange til Nationaltheatret med tilgang til både t-bane, tog og flytog.
Trikkestoppet på Holbergs Plass ligger bare 2-3 minutter unna, og flybussen går hvert 20. minutt fra Radisson Blu, kun 5 minutters gange fra boligen.

Nærhet til utdanningsinstitusjoner:
Gangavstand til Tannlegehøyskolen og OsloMet gjør området svært attraktivt for studenter. I tillegg er det kort vei til Høyskolen Kristiania, Universitetet i Oslo (Blindern), BI og flere andre høyere utdanningsinstitusjoner, enten til fots eller med kollektivtransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.10.2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte 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 sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger felt H gjennom reguleringsplan for Pilestredet 32, S-3619 vedtatt 19.11.1997.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Saksnummer 202458207 - Byggesak: Stensberggata 17 B - Ombygging. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202307233 - Byggesak: Stensberggata 11 - Bruksendring av eksisterende garasjebygg til vinbar. Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202301731 - Byggesak: Pilestredet park 11 C - Etablering av balkong - H0302. Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 201309759 - Byggesak: Ullevålsveien 31 - Ombygging av garderobe og dusjrom i kjeller - Oslo katedralskole. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 201309759 - Byggesak: Ullevålsveien 31 - Ombygging av garderobe og dusjrom i kjeller - Oslo katedralskole. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 201209679 - Byggesak: Pilestredet Park 32 - Oppdeling av bruksenheter. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202313891 - Byggesak: Ullevålsveien 10 - Oppdeling av femromsleiligheter i 2.-5. etasje. Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202210910 - Byggesak: Zetlitz' gate 3 B - Utbygging av loft. Status: Rammetillatelse gitt.

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

2003/5919-2/105 30.01.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5919-1/105 30.01.2003 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 757/98845
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-153.

EIENDOMMENS RETTIGHETER:

2005/64819-2/105 30.09.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 948
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

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.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere vasket før overtagelse og kjøper godtar dette.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 217,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 165 907,- 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. 3 625,-.

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 2. mars 2025

Ansvarlig megler

Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b

0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Stensberggata 14

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Stensberggata 14, 0170 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 918, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 Rapportdato: 25.02.2025 Oppdragsnr.: 19291-2038 Referansenummer: XF4400

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Stensberggata 14, 0170 OSLO
Gnr 208 - Bnr 918
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Stensberggata 14, 0170 OSLO
Gnr 208 - Bnr 918
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2003, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997, samt NS 3600. Fullmektig var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 3. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøre oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade i pusset om malte overflater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Finert slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m². Betongdekke.
Rekkverkshøyde på 95 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen dog synlig slitasje på gulv.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 7 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, ovn, induksjonstopp, opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i funksjonell og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerstokk plassert i bod. Waterguard i benkeskap på kjøkken og bod bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring på selve er ikke fremlagt, kun på arbeider utført i 2022. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Stensberggata 14, 0170 OSLO
Gnr 208 - Bnr 918
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

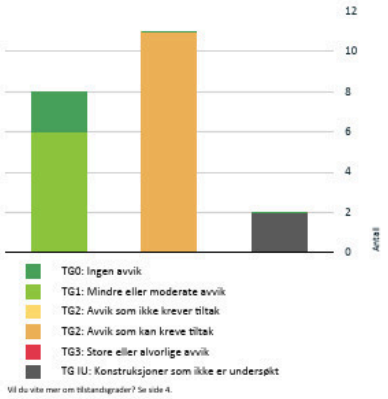
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Salget er overtatt av fullmektig og det er begrenset med opplysninger på objektet. Beskrivelser i rapport er ut fra det som ble observert/oppdaget befaringsdagen. For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Stensberggata 14, 0170 OSLO
Gnr 208 - Bnr 918
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er fortiden ikke bebodd.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Finert slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m². Betongdekke. Rekkverkshøyde på 95 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen dog synlig slitasje på gulv.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Synlig slitasje på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 7 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det må foretaes lokal utbedring

Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Noe krakylert smøreme,bran i slukovergang der kommende lokale utbedringer er påregnelig på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett.



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørhåndtak på dusjvegg mangler. Dusjdører bør smøres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer er påregnelig.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, ovn, induksjonstopp, opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i funksjonell og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Synlig slitasje på fronter og benkeplate. Hengselsystem på skapfront til kjøleskap er defekt.

Stensberggata 14, 0170 OSLO
Gnr 208 - Bnr 918
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerstokk plassert i bod. Waterguard i benkeskap på kjøkken og bod bør oppарbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten:
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannssystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring på selve er ikke fremlagt, kun på arbeider utført i 2022. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2003

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Fullmektig har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på leiligheten før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Elektris (996 446 972) Rehabilitert kasse til downlights i stuen, skiftet ut gamle halogenspotter med nye led downlights. Skiftet trådløs styring og ny trådløs styring. Dimmer. 22. februar 2022. Samsvarserklæring på dette foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Leiligheten selges med fullmektig og har ikke selv bodd i leiligheten. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Stensberggata 14, 0170 OSLO
Gnr 208 - Bnr 918
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

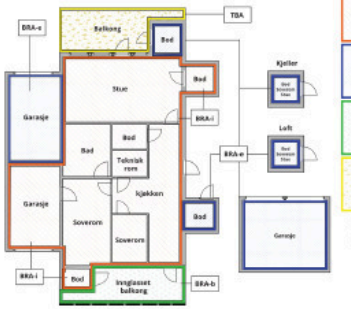
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	76			76	8
Felles kjeller		3		3	
SUM	**76**	**3**			**8**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar
Innvendig romhøyde på opptil 2,46 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	3

Stensberggata 14, 0170 OSLO
Gnr 208 - Bnr 918
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Innvendig bod er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Maya Seim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	918		7	4522 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stensberggata 14

Hjemmelshaver
Mori Reiko

Boligselskap
Stensberggata Boligsameie

Eierandel
757 / 98845

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, forstøtningsmurer.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2025		Gjennomgått		Nei

Stensberggata 14, 0170 OSLO
Gnr 208 - Bnr 918
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XF4400

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Seim, Maya Mori	9578-5998-4-772600	2025-02-20 13:34:47
Seim, Kenneth Mori	9578-5998-4-895124	2025-02-20 15:09:22

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
20. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0040/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensberggata 14, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Kenneth Mori Seim, Maya Seim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. desember 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Reiko Mori

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2788787
Forsikret i: protector

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside rørleggerbedrift AS (orgnr 915407692) Satt inn dusjkabinett Februar 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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

Eventuell kommentar: Har ikke pipe eller ildsted

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?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektris (996 446 972) Rehabilitert kasse til downlights i stuen, skiftet ut gamle halogenspotter med nye led downlights. Skiftet trådløs styring og ny trådløs styring. Dimmer. 22. februar 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort i regi av sameiet. Står i felles garasjeanlegg.

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

Eventuell kommentar: sentralt varmeanlegg i bygget, styret har kontroll på dette

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

Eventuell kommentar: Leid ut via Utleiemegleren og Krogsveen siste år, det er mulig dette er gjort av dem. I så fall ikke hørt om nivå som tilsier tiltak. Leiligheten er langt over bakken.

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

Eventuell kommentar: har ikke ildsted

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

Eventuell kommentar: I august 2006 oppsto en liten "fuktrose" (uttrykk vi fikk høre da) i taket på kjøkkenet, rett ved vinduet. Dette ble meldt til utbygger, som utbedret straks. Dette er altså 19,5 år siden, og det har ikke vært noe senere.

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?
Ja

Beskriv: Det kom sprekker i bygget de første årene, da Pilestredet park ble bygget opp, og det var mye sprenging i grunnen. Det er en større synlig sprekk i vegg gangen (ved dør inn mot stuen) som vi ikke har gjort noe med, og som var der ved overtakelse 20 år tilbake.

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

Eventuell kommentar: Ikke feil, men det er viktig å bytte batteri i varmesensorene i hvert rom for at disse skal fungere. Siste leietaker gjorde ikke det, noe som gjorde at hele systemet måtte resettes. Vi brukte tekniker til dette nå i 2025, og til å se over. Han opplyste at dette skjer om sensorene står mer enn to uker utladet. Normalt holder batteriet i tre år, anbefaler utskiftning hvert 2. år.

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

Beskriv: Alle hvitevarer på kjøkken er fra byggeår. Siste leietaker har meldt fra om at lokket til dispenser for oppvasktablett i oppvaskmaskin er knekt av. I tillegg er øverste hengsel på kjøleskapdøren defekt. Komfyren ble ikke nevnt, men vi har ikke testet den. I og med at alle hvitevarer er over 20 år gamle, regner vi med feil. Vi har heller ikke testet brannslangen. En av persiennene i stuen har kjørt seg fast (innvendig persienne). Den kan tas opp og ned, men ikke vris slik at lysinnslipp kan reguleres når den er nede. Disse persiennene er også over 20 år gamle.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ifbm salg/kjøp i 2004.

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?
Ja

Beskriv: Det er planlagt å øke husleie og a-konto varmtvann noe fra 2 kvartal. Årsmøte avholdes 6. mars. Styret opplyser at utgiftene fortsatt er lave sammenlignet med andre sameier i parken.

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

Eventuell kommentar: Boligen har vært utleid via to ulike utleiemeglere de siste årene 6-7. Før dette stått en del tom, og sporadisk lånt til familie/venner eller brukt som en slags fritidsbolig i byen. Eier har aldri bodd der fast.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0040/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Seim, Kenneth Mori	2025-02-20	Seim, Maya Mori	2025-02-20

Identifikasjon: bankID Seim, Kenneth Mori

Identifikasjon: bankID Seim, Maya Mori

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 09 OCT 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200010713-45 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig AS	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig AS	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

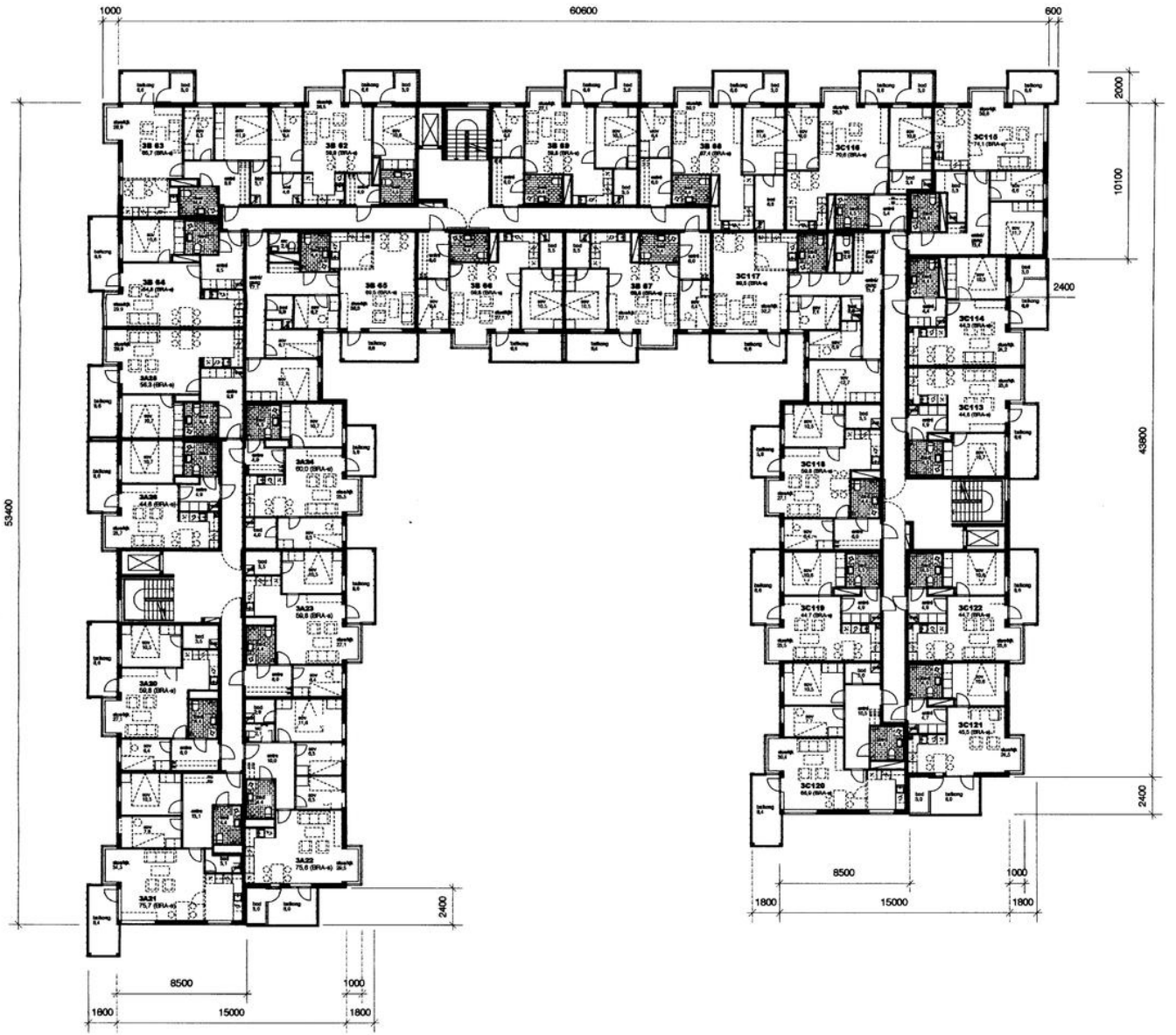
Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

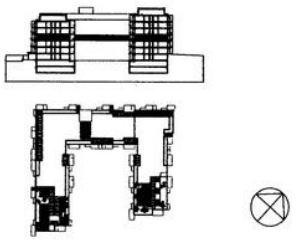
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



REV. INDEX	REV. NR.		DATO	SIGN	KONTROLL
B	02	Revidert ansvarlig	06.03.01	EH	
B	01	Diverse endringer iht. konferanse. Ref. følgebrev av 02.03.01.	01.03.01	EH	



TILTAKSHAVER

PILESTREDET PARK BOLIGUTBYGGING ANS

SELMERbolig

Grenseveien 107, Pb. 274 Sentrum, 0103 Oslo
Tlf.: 22 03 04 90 Fax: 22 03 04 92

OBOS

Hammersborg torg 1 0129 Oslo Tlf.: 22 86 55 00 Fax: 22 20 38 38

TOTALENTREPRENØR

SELMER SKANSKA

Selmer Skanska AS
St. Olavsgate 25 Tlf. 22 03 06 00
Postboks 1175 Sentrum Fax 22 03 06 69
0107 Oslo Norge

PROSJEKTERENDE

ARKITEKTGRUPPEN

LUND & SLAATTO BOLIG AS

DRAMMENSVN. 145 PB 69 SKØYEN 0212 OSLO TLF.: 22 12 29 00 Fax: 22 12 29 99

Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo Tlf: 22 41 63 06 Fax 22 33 50 34

Pilestredet Park
FELT H
PLAN 3. etasje

22

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:200	Søknad om rammetillatelse

PROSJEKTERENDE	DATO	TEGN. NR	INDEX
ARK	01.10.00	AH 01 230	B 02

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0040/25
Vår referanse: 3662927/25619393
Bestilling: C3 2025-01-28 (5) 156

Dato
28.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5919	105	30.1.2003	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	208	918	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Trondheimsveien 5,
0560 OSLO

DAGSNR. 5919
JAN 2003

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videresekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Fiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	918		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) *)	Navn	Seksjonsnr. *)	Ideell andel *)
971 278 374	Statsbygg		1/1

Doknr: 5919 Tinglyst: 30.01.2003 Emb.:105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner ETTER LISTE I VEDLEGG 3 (tilleggsareal spesifisert i vedlegg) *)

Sattet 28/1-03 JHe

S.nr.	Formål *)	Brøk (teller) *)	Tilleggsareal *)	S.nr.	Formål *)	Brøk (teller) *)	Tilleggsareal *)	S.nr.	Formål *)	Brøk (teller) *)	Tilleggsareal *)	S.nr.	Formål *)	Brøk (teller) *)	Tilleggsareal *)
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst *)

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal deasuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

~~Den enkelte seksjon er gjennom samelet forpliktet til å delta i Pilestredet Park Økodrift (PPØ), samt til fortolasmessig dekning av omkostninger for PPØ.~~

~~Den enkelte seksjon er gjennom sameiet forpliktet til å stille data om ressursbruk, for utarbeiding av miljøregnskap, til disposisjon for Pilestredet Park Økodrift.~~

~~Den enkelte seksjon er forpliktet til miljøvennlig avfallshåndtering.~~

Sattet 28/1-03 etter avtale med Ullerstad. JHe

Signaturer

Påtrykk for underskrifter finnes nederst på side 2 (Felt 7) Dette skjemaet består av 1ese ark. Kreves imidlertid signering også her.

Arild Steen Finn Grieg

Ansvarlig for utarbeidelse : Arne Olav Berg
Godkjent av : (Foreløpig utgave). Sist revidert :07.11.2002
© Eftertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Pilestredet Park, felt H gnr. 208 bnr. 918. dato: 08.01.03
Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av denne fordelingslisten. Tilleggsarelene er spesifisert i vedlegg 2.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	598	B	52	B	652	G/B	103	B	448	B
2	B	757	B	53	B	448	G/B	104	B	443	B
3	B	734	B	54	B	599	B	105	B	741	B
4	B	576	G/B	55	B	657	B	106	B	706	B
5	B	426	G/B	56	B	548	B	107	B	895	B
6	B	598	B	57	B	895	B	108	B	598	B
7	B	757	B	58	B	598	B	109	B	447	B
8	B	756	B	59	B	598	B	110	B	689	B
9	B	598	B	60	B	674	B	111	B	455	B
1	B	600	B	61	B	598	B	112	B	447	B
11	B	563	B	62	B	599	B	113	B	446	B
12	B	448	B	63	B	657	B	114	B	443	B
13	B	598	B	64	B	548	B	115	B	741	B
14	B	757	B	65	B	895	B	[illegible]	B	706	B
15	B	756	B	66	B	598	B	117	B	895	B
16	B	598	B	67	B	598	B	118	B	598	B
17	B	600	B	68	B	674	B	119	B	447	B
18	B	563	B	69	B	598	B	120	B	689	B
19	B	448	B	70	B	599	B	121	B	455	B
20	B	598	B	71	B	657	B	122	B	447	B
21	B	757	B	72	B	548	B	123	B	447	B
22	B	756	B	73	B	895	B	124	B	443	B
23	B	598	B	74	B	598	B	125	B	741	B
24	B	600	B	75	B	598	B	[illegible]	B	706	B
25	B	563	B	76	B	674	B	127	B	895	B
26	B	448	B	77	B	598	B	128	B	598	B
27	B	598	B	78	B	599	B	129	B	447	B
28	B	757	B	79	B	657	B	130	B	689	B
29	B	756	B	80	B	548	B	131	B	455	B
30	B	598	B	81	B	895	B	132	B	447	B
31	B	600	B	82	B	598	B	133	B	447	B
32	B	563	B	83	B	598	B	134	B	443	B
33	B	448	B	84	B	674	B	135	B	741	B
34	B	598	B	85	B	598	B	136	B	706	B
35	B	757	B	[illegible]	B	1057	B	137	B	895	B
36	B	756	B	87	B	1099	B	138	B	598	B
37	B	598	B	[illegible]	B	1166	B	139	B	447	B
38	B	600	B	89	B	895	G/B	140	B	689	B
39	B	563	B	90	B	576	G/B	141	B	922	B
40	B	448	B	91	B	968	G/B	142	B	447	B
41	B	1089	B	92	B	789	B	143	B	443	B
42	B	704	B	93	B	448	B	144	B	741	B
43	B	895	G/B	94	B	443	B	145	B	706	B
44	B	448	G/B	95	B	719	G/B	146	B	1202	B
45	B	576	G/B	96	B	684	G/B	147	B	596	B
46	B	578	G/B	97	B	895	B	[illegible]	B	447	B
47	B	635	G/B	98	B	598	B	149	B	689	B
48	B	549	B	99	B	448	B	150	B	922	B
49	B	895	B	100	B	689	B	151	B	1080	B
50	B	598	B	[illegible]	B	455	B	152	B	1079	B
51	B	598	B	102	B	448	B	153	B	598	B
SUM BRØK =		32256		SUM BRØK =		34145		SUM BRØK =		32444	

SUM BRØK = 98845 (NEVNER I SAMEIEBRØKEN)

Vedlegg 2 ~~av 32~~

Pilestredet Park, felt H gnr. 208 bnr. 918. dato: 05.11.02
Oversikt tilleggsarealer

Seksjonsnr.	bod i kjeller/ U.et.	bod på balkong/ terrasse	forhage/ takterrasse	balkong	P-plass	SUM	Seksjonsnr.	bod i kjeller/ U.et.	bod på balkong/ terrasse	forhage/ takterrasse	balkong	P-plass	SUM	Seksjonsnr.	bod i kjeller/ U.et.	bod på balkong/ terrasse	forhage/ takterrasse	balkong	P-plass	SUM
1	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	43	3,5	-	-	20,5	-	12,0	36,0	89	3,5	-	20,5	-	12,0	36,0
2	4,2	-	-	8,3	12,0	24,5	44	3,5	-	-	14,3	-	12,0	29,8	90	3,5	-	9,5	-	12,0	25,0
3	-	3,0	-	7,3	12,0	22,3	45	3,5	-	-	14,3	-	12,0	29,8	91	3,5	-	15,5	-	12,0	31,0
4	4,6	-	14,6	-	12,0	31,2	46	-	3,0	10,0	-	12,0	25,0	92	-	3,0	7,2	-	12,0	22,2
5	3,0	-	9,5	-	12,0	24,5	47	-	3,0	10,0	-	12,0	25,0	93	3,5	-	-	8,4	12,0	23,9
6	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	48	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	94	-	3,0	-	7,3	12,0	22,3
7	3,0	-	-	8,3	12,0	23,3	49	3,5	-	-	8,4	12,0	23,9	95	3,5	-	14,3	-	12,0	29,8
8	-	3,0	-	7,3	12,0	22,3	50	3,5	-	-	8,2	12,0	23,7	96	-	3,0	14,6	-	12,0	29,6
9	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	51	3,5	-	-	8,2	12,0	23,7	97	3,5	-	-	8,4	12,0	23,9
10	3,0	-	-	5,4	12,0	20,4	52	-	3,0	14,6	-	12,0	29,6	98	3,5	-	-	5,4	12,0	20,9
11	3,0	-	-	8,2	12,0	23,2	53	-	3,0	10,0	-	12,0	25,0	99	3,5	-	-	8,4	12,0	23,9
12	3,0	-	-	8,2	12,0	23,2	54		3,0	-	6,3	12,0	21,3	100	3,5	-	-	8,3	12,0	23,8
13	3,5	-	-	8,4	12,0	23,9	55		3,0	-	6,3	12,0	21,3	101	-	3,0	-	7,3	12,0	22,3
14	3,5	-	-	8,3	12,0	23,8	56	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	102	3,5	-	-	8,4	12,0	23,9
15	-	3,0	-	7,3	12,0	22,3	57	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	103	3,5	-	-	8,4	12,0	23,9
16	3,5	-	-	8,4	12,0	23,9	58	3,0	-	-	8,2	12,0	23,2	104	-	3,0	-	7,3	12,0	22,3
17	3,0	-	-	5,4	12,0	20,4	59	3,0	-	-	8,2	12,0	23,2	105	3,5	-	-	6,0	13,0	22,5
18	3,0	-	-	8,2	12,0	23,2	60		3,0	-	6,3	12,0	21,3	106	-	3,0	-	6,3	12,0	21,3
19	3,0	-	-	8,2	12,0	23,2	61		3,0	-	6,3	12,0	21,3	107	3,5	-	-	8,4	12,0	23,9
20	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	62		3,0	-	6,3	12,0	21,3	108	3,5	-	-	5,4	12,0	20,9
21	3,0	-	-	8,3	12,0	23,3	63		3,0	-	6,3	12,0	21,3	109	3,5	-	-	8,4	12,0	23,9
22		3,0	-	7,3	12,0	22,3	64	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	110	3,5	-	-	8,3	12,0	23,8
23	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	65	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	111	3,5	3,0	-	7,3	12,0	25,8
24	3,0	-	-	5,4	12,0	20,4	66	3,0	-	-	8,2	12,0	23,2	112	3,5	-	-	8,4	12,0	23,9
25	3,0	-	-	8,2	12,0	23,2	67	3,0	-	-	8,2	12,0	23,2	113	3,5	-	-	8,4	12,0	23,9
26	3,0	-	-	8,2	12,0	23,2	68		3,0	-	6,3	12,0	21,3	114		3,0	-	7,3	12,0	22,3
27	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	69		3,0	-	6,3	12,0	21,3	115	3,5	-	-	6,0	13,0	22,5
28	3,0	-	-	8,3	12,0	23,3	70		3,0	-	6,3	12,0	21,3	116		3,0	-	6,3	12,0	21,3
29		3,0	-	7,3	13,0	23,3	71		3,0	-	6,3	12,0	21,3	117	3,5	-	-	8,4	12,0	23,9
30	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	72	3,6	-	-	8,4	12,0	24,0	118	3,5	-	-	5,4	12,0	20,9
31	3,0	-	-	5,4	12,0	20,4	73	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	119	3,5	-	-	8,4	12,0	23,9
32	3,0	-	-	8,2	12,0	23,2	74	3,6	-	-	8,2	12,0	23,8	120	3,0	-	-	8,3	12,0	23,3
33	3,0	-	-	8,2	12,0	23,2	75	3,0	-	-	8,2	12,0	23,2	121		3,0	-	7,3	12,0	22,3
34	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	76		3,0	-	6,3	12,0	21,3	122	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4
35	3,0	-	-	8,3	12,0	23,3	77		3,0	-	6,3	12,0	21,3	123	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4
36		3,0	-	7,3	13,0	23,3	78		3,0	-	6,3	12,0	21,3	124		3,0	-	7,3	12,0	22,3
37	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	79		3,0	-	6,3	12,0	21,3	125	3,0	-	-	6,0	12,0	21,0
38	3,0	-	-	5,4	12,0	20,4	80	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	126		3,0	-	6,3	12,0	21,3
39	3,0	-	-	8,2	20,0	31,2	81	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4	127	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4
40		-	-	8,2	12,5	20,7	82	3,0	-	-	8,2	12,0	23,2	128	3,0	-	-	5,4	12,0	20,4
41	3,8	-	11,0+17,6	-	15,0	47,4	83	3,0	-	-	8,2	12,0	23,2	129	3,8	-	-	8,4	12,0	24,2
42	-	3,0	72,0	-	19,5	94,5	84		3,0	-	6,3	12,0	21,3	130	3,0	-	-	8,3	12,0	23,3
							85		3,0	-	6,3	12,0	21,3	131		3,0	-	7,3	12,0	22,3
							86	3,0	-	19,1	-	12,0	34,1	132	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4
							87	3,0	-	15,6	-	12,0	30,6	133	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4
							88	3,8	-	11,5+20,8	-	12,0	48,1	134	-	3,0	-	7,3	12,0	22,3
														135	3,0	-	-	6,0	12,0	21,0
														136	-	3,0	-	6,3	12,0	21,3
														137	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4
														138	3,0	-	-	5,4	12,0	20,4
														139	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4
														140	3,0	-	-	8,3	12,0	23,3
														141	-	3,0	-	7,3+8,4	24,0	42,7
														142	3,0	-	-	8,4	12,0	23,4
														143	-	3,0	-	7,3	12,0	22,3
														144	3,0	-	-	6,0	12,0	21,0
														145	-	3,0	-	6,3	12,0	21,3
														146	3,0	-	10,9+13,0	-	12,0	38,9
														147	3,0	-	-	5,4	12,0	20,4
														148	3,5	-	-	8,4	12,0	23,9
														149	3,5	-	-	8,3	12,0	23,8
														150	-	3,0	-	7,3+8,4	18,5+12,0	49,2
														151	4,2	-	21,7	-	12,0	37,9
														152	4,2	-	18,1	-	12,0	34,3
														153	3,0	-	10,7	-	12,0	25,7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Uthentet 2025-01-29 07:34

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo,	Arvid Sveen	Arvid Sveen	
Oslo,	Erik Danielsen	Erik Danielsen	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Uthentet 2025-01-29 07:34

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

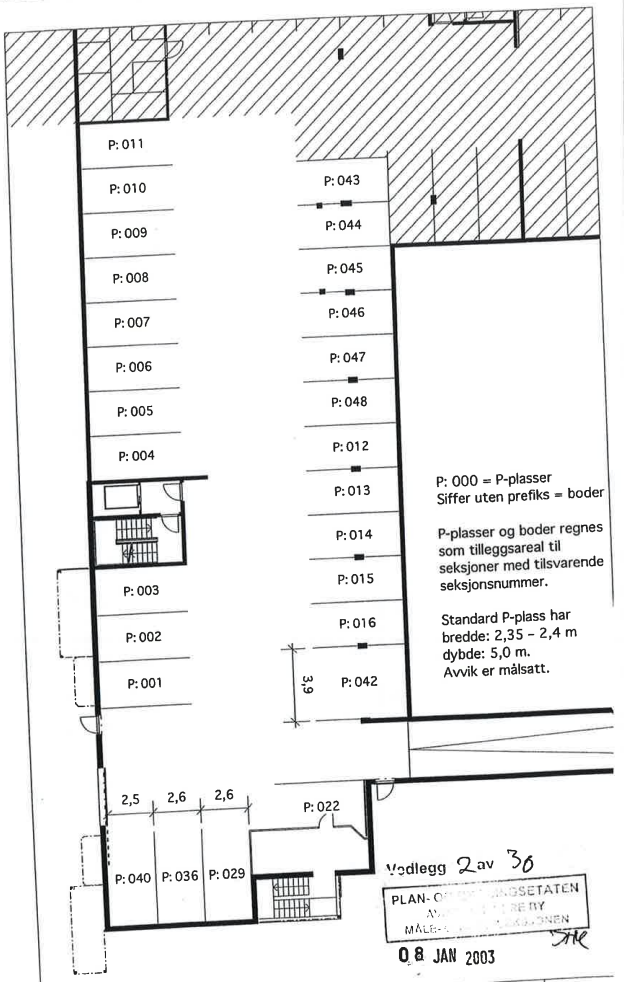
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
208	918		1-153	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
14 JAN 2003	Gro Ulstad	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

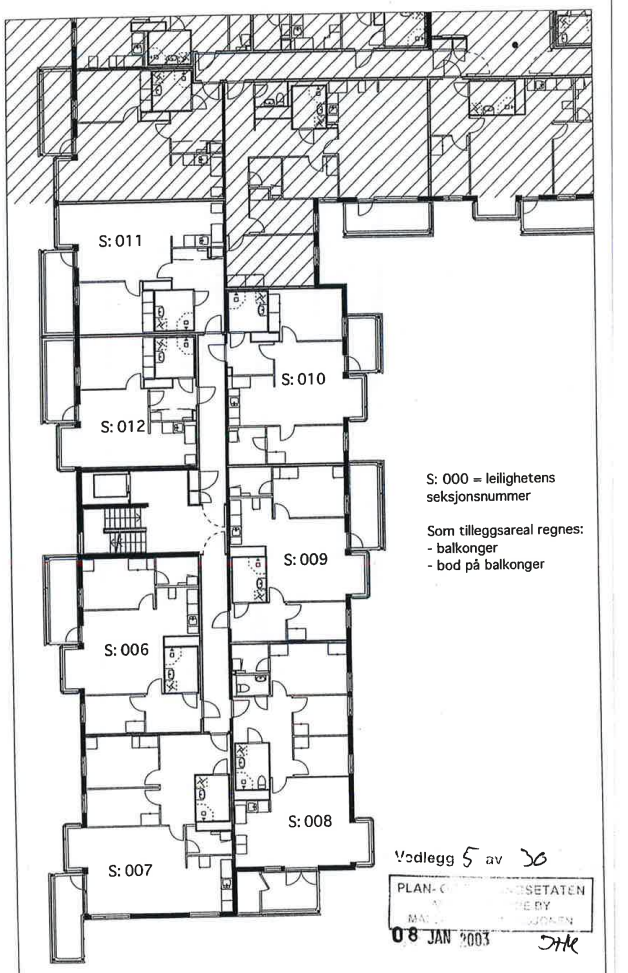
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

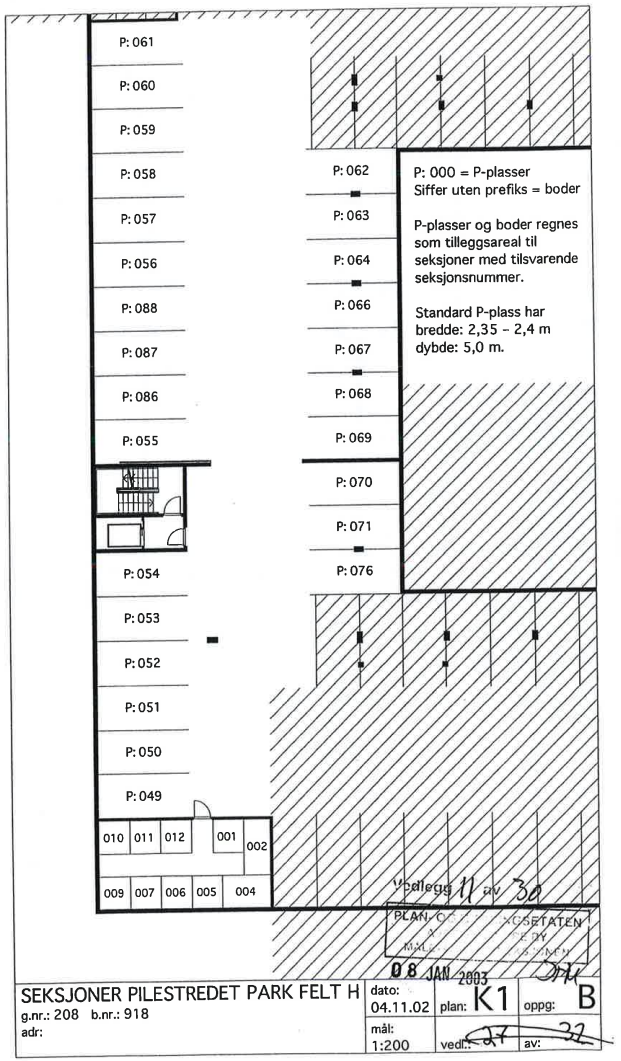
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Uthentet 2025-01-29 07:34



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Uthentet 2025-01-29 07:34



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Uthentet 2025-01-29 07:34



HUSORDENSREGLER
FOR
STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE (SBS)

Vedtatt 16.01.2003
Endret på sameiermøte 26.03.2012
Endret på sameiermøte 13.03.2013
Endret på årsmøte 02.05.2023

§ 1. FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT
Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. *SBS er en del av Pilestredet Park og er gjennom det forpliktet til å følge de regler som gjelder for Pilestredet Park Økodrift*. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO
Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal være ro mellom kl. 23-07. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. I tillegg henstilles det til at vinduer og dører holdes lukket. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20-08 på hverdager og kl. 20-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20-07 og heller ikke i helger og på helligdager.

§ 4. FELLESAREALER
Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

P-plass og fellesareal skal ikke benyttes som lagringsplass. Skiboks, kajakk og lignende kan evt. oppbevares i eget takstativ. Stativet må monteres slik at det befinner seg innenfor sameierens egen p-plass, og det må ikke være til sjenanse for andre sameiere. Det må heller ikke påføre bygningen skade eller øke risiko for skade på bygningen. Videre må lagring av kajakk, skiboks o.l ikke komme i konflikt med brannkrav. Den enkelte seksjonseier må selv søke til styret for å få satt opp stativ, og i alle tilfeller bekoste innkjøp og montering selv. Ved utleie av plassen er det seksjonseier som må påse at reglementet følges.

§ 5. SKILTING/NØKLER
Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos Styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av eier, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

§ 6. SØPPEL
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelrommet. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne. Forøvrig henvises til eget miljøoppfølgingsprogram for hele Pilestredet Park.

§ 7. BALKONGER
Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er heller ikke tillatt da røyken fra disse kan være plagsom for andre beboere.

§ 8. FELLESAREALER / GRILLING
Ved benyttelse av fellesarealer på takterrasse og lignende, skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. at alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på takterrassen/balkonger og på fellesarealer. Kullgrill anbefales ikke av hensyn til brannfaren.

§ 9. DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§ 10. UTLEIE OG EIERSKIFTER
Styret skal alltid forholde seg til eier vedrørende saker som angår en eierseksjon.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdt av leietaker, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører.

Bodene i sykkelstallen ved Stensberggt. 10 er sameiets eiendom og kan bare leies ut til seksjonseiere. Seksjonseiere med bod på balkongen skal ha prioritet. Gjensidig oppsigelsestid er 3 måneder. Ved salg av seksjon opphører leieforholdet samtidig. Husleien for en bod er Kr. 200,00 per måned og skal trekkes sammen med husleien. Styret skal administrere listen over leietakere samt stå som utleier av bodene. Bodene skal renholdes av leietaker.

§11. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.
Styrets adresse er; Stensberggaten Boligsameie
Stensberggata 10
0170 Oslo

E-post: stensberggt@hotmail.com

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.



STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE
Stensberggaten 10, 0170 OSLO
E-post: stensberggt@hotmail.com
www.stensberggt.no
Brukernavn: Pilestredet
Passord: Park

Ordensregler for garasjen, bodområder og sykkelstall

Oppdatert ihht vedtak på årsmøtet 26. mars 2012

1. Alle plikter å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen når man passerer porten eller dører inn og ut av garasjen.

2. Kjøretøy må alltid parkeres på tildelt plass. Parkering må skje slik at kjøretøyet ikke er til hinder for andre.

3. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy i sykkelstall, boder eller fellesområder.

4. P-plassen skal ikke benyttes som lagringsplass. Dekk, bildeler og lignende anbefales lagret i privat bod. Fellesarealer i garasjen, bodområder og sykkel-stall skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler, eller til å sette fra seg avfall. Slikt løsøre vil bli fjernet av sameiet etter rimelig varsel, og seksjonseier vil bli belastet med kr 500,- i gebyr + utgifter til fjerning. Dette gjelder hele året. Gebyret skal inn på sameiets konto.

5. Feil og mangler skal varsles styret så fort som mulig. Mindre mangler kan varsles vaktmester.

6. Ladning av el-bil og annet ekstraordinært forbruk fra felles strømkurs må avtales med styret. Ekstra leie i slike tilfeller vil bli belastet etter forbruk.

7. Garasjen skal ikke benyttes til reparasjon av kjøretøy. Seksjonseier/leietaker har selv ansvar for fjerning av oljesøl og lignende. Det er ikke tillatt med åpen ild, sveising eller lignende i garasjen. Det er seksjonseiers ansvar å påse at garasjen ikke blir skadet på grunn av skjødesløshet eller likegyldighet.

8. Vi anmoder beboerne om å benytte garasjeport minst mulig til gangtrafikk, da dette skaper unødig slitasje, og øker risikoen for at uvedkommende tar seg inn i anlegget. Benytt i stedet døren ved siden av porten.

9. Nødutganger skal alltid være åpen for fri passasje, det er ikke tillatt med korte stopp foran en nødutgang.

10. Ved hovedrengjøring i parkeringsetasjene blir seksjonseierne varslet 2 - 4 uker før rengjøring. De som ikke fjerner bilen eller annet løsøre på parkeringsplassen tilhørende seksjonseier blir belastet med kr 1000,- + OBOS's faktureringsgebyr. Gebyret skal inn på sameiets konto.

V E D T E K T E R

for

Stensberggaten 10-14 Boligsameie org. nr. 985 663 831

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(sist endret på årsmøte 29. februar 2024)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Stensberggaten 10-14 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.1.2003.

1.2.Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 152 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 918 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Balkong
- Bod i kjeller eller med inngang fra balkong/takterrasse
- Parkeringsplass tinglyst som tilleggsdel
- Forhage/ takterrasse

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

1.3. Sameiebrøk
Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

Boligenhetene kan bare nyttes til boligformål. Omfattende korttidsutleie, pensjonat-, hotell- eller hospitslignende virksomhet er ikke tillatt.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, samt legging av fliser eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

Seksjonseier som monterer varmepumpe i sin seksjon, står teknisk, økonomisk, miljømessig og støymessig ansvarlig for installasjonen. Pumpen må ikke være til sjenanse for naboer. Dersom styret finner installasjonen ikke tilfredsstillende, skal styret kunne instruere eier til å fjerne eller slå av utstyret. Seksjonseier bærer alle kostnader. Varmepumpe skal ikke monteres på vegg.

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

3.2. Ordensregler og dyrehold
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

1. Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 153 parkeringsplasser.

2. Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Parkeringsplassen kan bare selges sammen med hoveddelen.

Parkeringsplassen kan fritt leies ut.

3. Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Dette gjelder for eksempel kostnader til

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En seksjonseier kan søke om å sette opp ladeboks for el-bil eller ladbar hybrid på sin parkeringsplass. Ladeboksen må tilknyttes sameiets eksisterende system. Styret kan bare nekte samtykke hvis det foreligger saklig grunn. Det er ikke anledning til å sette opp ladeboks tilknyttet egen leilighet.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- Inventar
- utstyr, som vannklosett, badekar, vasker og ventilasjonsanlegg
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer

unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

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

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

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5.3 Kamera/videoovervåking av fellesarealer
Sameiermøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

5.4. Miljøoppfølgingsprogram
Miljøoppfølgingsprogram utformet av Statsbygg og Oslo kommune er lagt til grunn for planleggingen av Pilestredet Park. Hensikten med programmet er å sikre gode miljøforhold i bygninger og uteareale. Dette medfører bl.a. følgende forpliktelser:

Sameiet plikter å delta i Pilestredet Park Økodrift, som er en felles driftssentral for boligselskapene i Pilestredet Park for drift av felles uteareale etter byøkologiske prinsipper, samt ivaretagelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i driftssentralen, og denne forpliktelsen skal tinglyses på samtlige seksjoner.

Sameiet må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann) som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av miljøregnskap. Individuelle måleresultater vil bli underlagt vanlige regler for personvern.

Sameiet, seksjonseierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og Driftssentralen. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, kompostering (av hageavfall og våtorganisk husholdningsavfall) samt gjenbruksordninger.

Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader forbundet med brannvarsling, samt kollektivt bredbånd og tv, fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk:

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Gass til gasspeiser belastes likeledes bruker direkte og uavkortet, basert på leverandørens satser. Seksjon nr. 41, 42, 86, 87, 88, 146, 151, 152,153 har installert gasspeis med felles tank.

Sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av anlegg for oppbevaring og tilførsel av gass til forbrenning i sameiets boliger, fordeles imidlertid med lik andel på hver bruksenhet med installert gasspeis.

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

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse, er ugyldig.

6.2. Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Styret skal til enhver tid tilstrebe å opparbeide et fond tilsvarende et halvt års samlede fellesutgifter til dekning av vedlikehold og reparasjoner.

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

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

6.4. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7.Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8.1.Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to til tre styremedlemmer. I tillegg ett varamedlem som deltar på styremøter, men uten stemmerett. I tillegg valgkomite med ett til to medlemmer.

Styreleder, styremedlemmer, varamedlem og valgkomite velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer annet. Styreleder, styremedlemmer, varamedlem og valgkomite kan gjenvelges.

Årsmøtet velger styret og valgkomite med vanlig flertall. Styreleder velges særskilt med vanlig flertall. Medlemmer til styret og valgkomite kan bare velges blant seksjonseiere, deres ektefeller, samboere eller barn.

Årsmøtet fastsetter vederlag til styret og valgkomite for neste periode, og bestemmer fordelingen av vederlaget.

Ved spesielt tidskrevende arbeid har styret anledning til å øke vederlag til styremedlemmer med inntil totalt kr. 30.000,-. Det gjelder ikke styreleder. Øket vederlag må vedtas av enstemmig styre.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Hvis en styreleder fratrer, velger styremedlemmene ny styreleder. Hvis et styremedlem fratrer, går varamedlem inn som styremedlem. Enhver endring i styret skal varsles til seksjonseierne og forretningsfører.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at styreleder, styremedlem, varamedlem eller valgkomite skal fratre.

8.2.Styremøter
Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9.1.Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9.2.Tidspunkt for årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle

seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9.5. Hvem kan delta i årsmøtet
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og tll å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.6. Møteledelse og protokoll
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9.7. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd,

g) endring av vedtektene

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

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

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

9.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9.11. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

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

10.3. Forsikring
Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen hvis skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

1. Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

2. Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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



agio
FORVALTNING

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	P33 Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	14-0040/25
Vår ref.:	BO-2025-239-007
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	28.01.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«14-0040/25»* på andel/seksjon nummer 7 i 239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie
Org.nr.:	985663831
Seksjons-/andelsnr.:	007
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	208/918/007
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Ragnar Bell
Styrets epost:	Stensberggt-10-14@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA med polisenummer 2287622.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Stensberggata 14, 0170 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Mori, Reiko
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Brannvarslingsanlegg	75,00
Akonto energi	422,00
Internett	199,00
Andel felleskostnader	3 077,98
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**3 773,98**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 28.01.2025: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	
Geldende rente:	%
Registrert lånebeløp på selskapet:	
Registrert lånesaldo på leiligheten:	
Lånetype:	
Årlige terminer:	
Registrert utløpsdato:	

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 28.01.2025: kr. 0,00

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. :	0
Andel formue pr. :	0

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Gebyrer 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:

Årsmøte

Stensberggaten 10-14 Boligsameie



6. mars kl 18.00

Cochs Pensjonat, Parkveien 25

Saksliste

Godkjennning av innkalling
Årsberetning
Regnskap for 2024
Revisjonsberetning for 2024
Budsjett 2025
Vedtektsendringer
Styregodtgjørelse
Valg av styre og valgkomite
Innkomne forslag
Situasjonen i avfallsrommet
Kort orientering om beredskap
Kort om sosiale treff
Åpen diskusjon, økonomi, vedlikehold/prosjekter fremover, varmestyring, evt. annet eiere ønsker å ta opp.

Vedlegg
Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning, budsjett, styrets forslag til styregodtgjørelse og vedtektsendringer, valgkomiteens innstilling, møteseddel/fullmakt.
(Komplett innkalling ligger også på Agio Portal under «Dokumenter»)

Innkomne forslag
Forslag fra Thor Liavaag om å ikke ha dørmatter i gangene

Styrets årsberetning for Stensberggaten 10-14 Boligsameie 2024

Styret har bestått av Karoline Kjøle Olsen, Jørn Samuelsen, Nicolas Deck og Ragnar Bell. Tone Ruud Engen som varamedlem har i praksis fungert som styremedlem.

Vi har hatt 6 styremøter i perioden. I tillegg har vi hatt ukentlig og daglig kontakt på mail og telefon.

Takk til Thor Liavaag for god hjelp og informasjon.

Økonomi/regnskap
Styret har fortsatt arbeidet med å reforhandle eller inngå nye leverandøravtaler. I løpet av de siste to årene har vi redusert kostnadene vesentlig.

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på 839´.

Budsjett for 2025
For å kunne ta større oppgraderinger og å sikre en robust økonomi fremover, har styret besluttet å øke fellesutgiftene med 15% fra 2. kvartal. Felleskostnadene er fremdeles lave ift. andre sameier.

Samtidig økes á konto beløpet for varme med 10% for å møte prisstigningen de to siste årene.

Planlagt oppgradering av brannvarsling og to heiser er de største utgiftspostene. Skulle det komme andre uforutsette utgifter, vil styret vurdere å utsette oppgradering av neste heis.

Styret kjenner ikke til andre større utgifter i 2025 enn budsjettert.

Heiser
Det er skiftet wire og gjort nødvendige reparasjoner på alle tre heiser. Men dessverre er de fremdeles ustabile og står for ofte. Styret er klar over at en del beboere er helt avhengig av heis og prioriterer en større oppgradering av alle tre heiser.

Oppgradering av heisen i nr. 12 er satt i bestilling med oppstart 2. juni og beregnet ferdigstillelse 30. juni. Denne tiden vil heisen være stengt. Kostnaden er 850´.

Styret håper å få oppgradert en heis til i år og den siste i 2026.

Brannvarsling
Brannsentralene er fra bygget var nytt og det kan ikke skaffes reservedeler. Skulle det skje noe vil vi stå uten brannvarsling til nye sentraler er på plass.

Styret har derfor prioritert å oppgradere sentralene etter anbefalinger og diskusjoner med Branntek. I tillegg må vi montere noen sensorer iflg. gjeldende regler. Kostnaden er 490´.

Styret legger opp kabler slik at sentralene er på nett. Dvs. at leverandør enkelt har full oversikt ved evt. feil.

Vann/avløp - Vannmålere
Vi satte inn vannmålere i mai, og allerede i fjor var besparelsen over kostnaden.

Gebyrene økte med 16% i år (27% på vann og 4% på avløp). Vi har beregnet avgiftene til 980´ i budsjettet. Besparelsen i 2025 blir da 3-400´ ift. uten målere.

Varmestyring
Techem opplyser at målerne for varmtvann til forbruk og varme bør skiftes fordi batterilevetiden er nådd. Dvs. at rørlegger må bytte målerne i alle leiligheter. Tilbudet er på rett under en million.

Det er helt vannvittig at man setter inn målere som det ikke er mulig å bytte batterier på. Men de to firmaene i Norge som i praksis har monopol på tjenesten, bruker begge målere med batterier.

Styret har sjekket muligheten for andre leverandører og vurderer hvilke løsninger som er best og mest økonomisk.

Når målere skal byttes har styret bestemt at det faktureres som en engangskostnad til hver leilighet/eier. Budsjettpris er 4.300,- pr leilighet.

Styret regner med utskifting av utstyret til vinteren eller våren 2026.

Forretningsfører
Vi gikk over til Agio Forvaltning 1. mai i fjor.
Styret er fornøyd med service og oppfølging fra Agio. Portalen og mail med eiere fungerer bra.

Fiber
Etter overgangen til fiber med Global Connect som leverandør har vi fått et raskt og stabilt nett.

Enkelte som ikke hadde god nok WiWi dekning i leilgheten har kjøpt en kraftigere sender som løser problemet.

Vaktmester, vask og matter
Vi hadde utfordringer med vaktmestertjenesten i fjor, firmaet vi inngikk avtale med gikk konkurs. Vi har nå avtale med Trippel Bedriftservice. Både matteservice, vask og vaktmester ser ut til å fungere tilfredsstillende.

Ladeanlegg elbil
Det fungerer bra med Electric Freeway som operatør for ladeanlegget. Men det har vært problemer med overføring fra ladere til operatør, noe som betyr at enkelte ikke er belastet for lading.

Styret overvåker forbruk og jobber videre med leverandørene for å løse problemet.

Takterrasse nr. 14 - lekkasje til leilighet
Vi har fjernet plantekassene og tatt opp hellene i et område på takterrassen. Taktekker lokaliserte lekkasjen og har utbedret og tettet.

Dessverre viser det seg at gulvet på terrassen ikke er utført på en fagmessig forsvarlig måte. Det er derfor mulig vi kan få lekkasjer og større utgifter på takterrassene over tid.

Innbrudd/kameraovervåkning
Vi har hatt flere innbrudd og innbruddsforsøk i løpet av året.

Styret har gjort en stor jobb med å installere kameraer utenfor alle inngangsdører og garasje, i tillegg enkelte kameraer inne. Utvendige skilt til sykkelrom er fjernet og det er satt opp skilt med kameraovervåkning. Det blir også satt opp lamper over garasjeporten og døren ved siden av porten.
Forhåpentlig har dette en viss preventiv effekt.

Vi minner igjen om at man ikke skal slippe ukjente inn i bygget!

Sikkerhet i leilighetene
Styret har sendt ut skjema om egen kontroll i leilighetene. Dessverre er det bare noen som har returnert skjemaene, men vi håper at det er en påminnelse om å sjekke røykvarslere, slukkeutstyr, fare for lekkasjer mm.

Avfallsrom
Det er et problem at enkelte kaster sorteringsavfall i søppelcontainerne.
Renholdsarbeiderne tar ut noe, men vi får også vesentlige gebyrer for å ikke sortere avfallet riktig.

På tross av skilt og kameraovervåkning blir det satt igjen større ting som møbler og utstyr i avfallsrommet. Styret ilegger gebyr for dette.

Videre oppgaver
Styret ønsker å få epoxymalt gulvene i garasjen. Vi ønsker å oppgradere en eller flere takterrasser både for å sikre mot lekkasjer og for å få et hyggeligere sted som vil brukes oftere. Vi ønsker også å oppgradere atriet og etter hvert må fasadene males.

Samtidig ønsker ikke styret styret å øke felleskostnadene mer enn nødvendig, og utsetter disse oppgraderingene foreløpig.

Sosialt
Vi holdt en samling i høst rundt bålpannen i atriet. Det var mange som møtte opp og som satte pris på initiativet.

Styret ønsker å arrangere samlinger noen få ganger i året for å styrke det sosiale i sameiet. Kom gjerne med innspill og forslag.

18. februar 2025
Styret i Stensberggaten 10 - 14 Boligsameie
Karoline Kjøle Olsen - Jørn Samuelsen - Nicolas Deck - Ragnar Bell



ÅRSREGNSKAP 2024

239 - Stensberggaten 10-14

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	6 319 646	5 212 808
Annen driftsinntekt		400	198 955
Sum innkrevde felleskostnader		**6 320 046**	**5 411 763**
Driftskostnader			
Styrehonorar		200 000	210 997
Personalkostnader	2	38 863	24 769
Vedlikehold og reparasjoner	3	1 248 263	913 315
Kabel-TV/Internett		365 264	738 886
Renhold		117 503	0
Energi og brensel	4	1 302 772	430 875
Andre driftskostnader	5	532 142	787 120
Revisjonshonorar		3 792	35 768
Forretningsførerhonorar		149 203	183 911
Konsulenthonorar		2 234	31 218
Forsikring		535 787	499 902
Kommunale avgifter		979 685	1 088 522
Sum driftskostnader		**5 475 509**	**4 945 283**
DRIFTSRESULTAT		**844 537**	**466 479**
Finansinntekter og -kostnader			
Finansinntekter		11 892	7 991
Finanskostnader		16 968	1 973
Netto finansposter		**-5 075**	**6 018**
ÅRSRESULTAT		**839 462**	**472 497**
Overføringer			
Til annen egenkapital		839 462	472 497
SUM OVERFØRINGER		**839 462**	**472 497**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		257 029	257 029
Sum finansielle anleggsmidler		257 029	257 029
Sum anleggsmidler		**257 029**	**257 029**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		186 764	306 052
Sum fordringer		186 764	306 052
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 551 285	688 632
Sum omløpsmidler		**1 738 049**	**994 684**
SUM EIENDELER		**1 995 078**	**1 251 713**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	7,8	1 663 833	824 372
Sum egenkapital		**1 663 833**	**824 372**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		169 599	299 408
Annen kortsiktig gjeld		161 645	127 934
Sum kortsiktig gjeld		**331 244**	**427 341**
Sum gjeld		**331 244**	**427 341**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 995 078**	**1 251 713**

Årsmøte 06032025 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie
239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Oslo, 18.02.2025
239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Ragnar Bell Styrets leder	Jørn Samuelsen Styremedlem
Nicolas Deck Styremedlem	Karoline Kjøle Olsen Styremedlem

Årsregnskap for 239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie Organisasjonsnr: 985663831

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 3 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	4 999 660
Kabel-TV	241 785
Brannvarsling	91 200
Bod	21 600
Akonto strøm	834 582
Akonto gass	49 057
Salg av portåpner og nøkler	3 600
Oppgjør elbilladning	47 435
Andre inntekter	30 727
Sum Innkrevde felleskostnader	**6 319 646**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	200 000
Styrehonorar	**200 000**
Annen oppgavepliktig	5 000
Arbeidsgiveravgift	33 863
Personalkostnader	**38 863**
Sum Personalkostnader	**238 863**

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	190 847
VVS	251 049
Elektro	4 843
Utvendig anlegg	25 928
Heiskostnader	494 957
Driftsmaterialer	1 998
Brannanlegg	37 500
Leie vaktmester	89 220
Ventilasjonsanlegg	8 025
Garasjeanlegg	56 482
Vedlikehold uteareal	80 935
Annen fremmed tjeneste	6 481
Sum Vedlikehold	**1 248 263**

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	309 849
Propan	28 321
Fjernvarme	940 580
Gass	24 022
Sum Energi og brensel	**1 302 772**

Sameiet har periodevis avregnet fjernvarme (energi) halvårlig og dette har blitt samlet i en sum. Fra og med 01.01.2024 fordeles akonto inntekter for strøm på en konto, og kostnader på en annen konto i resultatregnskapet.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt seksjon. På fastsatte frister, blir inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På denne måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	6 000
Leie container/søppelkjøring	1 965
Annen leiekostnad	9 152
Verktøy, utstyr m.m.	9 746
Datautstyr	17 601
Rekvisita	5 977
Annet driftsmateriale	3 568
Vakthold- og alarmtjenester	30 954
Alarm Brann og redning	92 261
Annen felleskostnad PPØ	187 296
Elbil-lading	52 500
Administrasjonskostnader	73 188
Kostnader dugnad	1 225
Kontorrekvisita	1 358
Tillitsvalgte - kostnader	1 168
Webside - drift	2 798
Øreavrunding	55
Gave, ikke fradragsberettiget	405
Styre- og generalforsamling	4 970
Bankgebyrer	5 454
Velferd	3 327
Andre kostnader	21 175
Sum Andre driftskostnader	**532 142**

Note 6 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1520.06.85528	1 551 243
Skattetrekkskonto	42
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**1 551 285**

Note 7 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	**824 372**	**824 372**
Årets resultat	839 461	839 461
Egenkapital 31.12.	**1 663 833**	**1 663 833**

Note 8 Disponible midler

Endringer i disponible midler:

Disponible midler 01.01	567 343	146 513
Årets resultat	839 461	472 497
Andre poster som påvirker disponible midler		-51 667
Årets endring i disponible midler	**839 461**	**472 497**
Disponible midler 31.12	**1 406 804**	**567 343**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 738 049	994 684
Kortsiktig gjeld	331 245	427 341
Disponible midler	**1 406 804**	**567 343**

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stensberggaten 10-14 Boligsameie som viser et overskudd på kr 839 462. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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 boligsameiet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligsameiets 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

ALFA REVISJON

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 21. februar 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Stensberggt. 10-14 - Budsjett 2025/2026 (beløp i hele 1.000)

	Budsjett 2025	Kommentar
Felleskostnader inn	6100	
Sum inntekter	6100	
Driftkostnader		
Styrehonorar inkl arb.g.avgift	255	Styrets forslag
Styremøte, prøs avg styre	6	
Revisjon	20	
Forretningsfører	130	
Internet	390	
Renovasjon	280	4% økning
Vann og avløp	980	16% økning, anslått målt forbruk
Fellesutgift PPØ	200	
Forsikring	570	Avtale til 22.3.2026, usikker om økning
Strøm	300	
Fjernvarme felles	250	
Vaktmester	60	
Vask, matter	140	
Gartner	120	
Heis, service, alarm avtaler	40	
Heiser oppgrader/vedl.hold	1750	Beregnet oppgradering av to heiser
Snøbrøyting	20	
Brannvarslingsanlegg	530	
Brannalarm Brannvesen	100	
Elektriker	20	
Rørlegger	30	
Garasje	40	
Taktørrasser		Ikke beregnet arbeid i år
Utbedring vannskade	10	
Bank	10	
Diverse/bygning/vedl.hold	100	Uforutsette kostnader
Sum driftskostnader	6351	
Resultat	–251	

Stensberggaten 10-14 Boligsameie - Årsmøte 6. mars 2025
Forslag til vedtektsendringer fra styret

§ 5.1 - 2. avsnitt

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, badekar, vasker og ventilasjonsanlegg
- Radiatorer, målerutstyr til varmtvann og oppvarming, og varmestyring
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Llistverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Iinnsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Brannvern:
Seksjonseierens plikter å montere tilstrekkelige røykvarsler(e) og skifte batteri(er) hvert år.

Det skal minst være et 6 kg skumapparat (som sjekkes/ vedlikeholdes) eller husbrannslange i hver leilighet.

§ 5.2 - 2. avsnitt

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

Gjeldene vedtakter ligger på Agio Portal under «Dokumenter»

Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Styrets forslag til styregodtgjørelse for 2025

Styreleder			150´
Styremedlem	3	25´	75´
Valgkomite	2	3´	6´
Sum			231´
Arb.g.avgift			24´
Totalt			255´

Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Valgkomiteens innstilling til årsmøte 2025

Styre		
Styremedlem	Tone Ruud Engen	På valg, 2 år til 2027
Styremedlem	Jørn Samuelsen	Ikke på valg, på valg i 2026
Styremedlem	Nicolas Deck	Ikke på valg, på valg i 2026
Styreleder	Ragnar Bell	På valg, 2 år til 2027
Valgkomite		
	Frode Marsteen	På valg, 2 år til 2027
	Thor Liavaag	På valg, 2 år til 2027

Valgkomiteen 20. februar 2025

Thor Liavaag

Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Innkomne forslag til årsmøte 2025

Forslag fra Thor Liavaag om å endre sameiets ordensregler

Tillegg under §4:
Det er ikke anledning til å ha dørmatter utenfor egen inngangsdør.

Årsmøte
Stensberggaten 10-14 Boligsameie

6. mars 2025

Møteseddel

Navn: .....

Seksjonsnummer: .....

Fullmakt

Navn: .....

Seksjonsnummer: .....

Gir herved: .....

fullmakt til å representere meg ved årsmøtet.

Evt. stemme ved saker:

Underskrift: .....

Årsmøte
Stensberggaten 10-14 Boligsameie



29. februar kl 18.00

OBOS - Hammersborg Torg 1

Saksliste

Årsberetning
Regnskap for 2023
Revisjonsberetning for 2023
Budsjett 2024
Vedtektsendringer
Styregodtgjørelse
Valg av styre og valgkomite
Nytt låssystem
Mobildekning i garasje
Situasjon i avfallsrommet
Ødelagte gulv av brodder
Fjerne klatreplanter på fasadene
Åpen diskusjon

Vedlegg
Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning, budsjett, valgkomiteens innstilling, møteseddel/ fullmakt.

(Komplett innkalling ligger også på Vibbo under «Temaer»)

Innkomne forslag
Forslag fra Ragnar Bell til endring av vedtekter, vedlagt. (Gjeldende vedtekter ligger på Vibbo under «Temaer»)

Forslag fra Marie Eskeland Børtveit om å skifte til nytt låssystem (brikke)

Forslag fra Vebjørn Aarflot om installere mobildekning i garasje

Styrets årsberetning for Stensberggt 10 - 14, 2023-2024
Styret har bestått av Karoline Kjøle Olsen, Rakel Christina Granaas, Caroline Hartmann Hovland (gikk ut av styret i desember), Mathias Kristiansen og Ragnar Bell. Vi har hatt syv styremøter i perioden og utfyllende kontakt på mail og telefon. I tillegg har tidligere styrerepresentanter hjulpet med informasjon, takk til Harald Jensen og Thomas Clark. Også takk til Thor Liavaag som har et hjerte for sameiet, kjenner det meste i gården og gjerne hjelper til.

Økonomi
Sameiet hadde et underskudd på til sammen ca. 700' de to forrige årene. Vi hadde ved starten av året en anstrengt økonomi og minimale reserver. Styret mente det var sannsynlig med store utgiftsposter fremover og vedtok derfor på første møte å heve felleskostnadene med 15% fra 1. oktober.

Vi mener å ha snudd trenden, regnskapet fra Obos viser et overskudd på 472´.

Fra 1. januar økte vi á konto beløp for fjernvarme med 10% for å bedre likviditeten når vi nå går over til avregning en gang i året. Og vi øker brannvarsling pr. enhet fra 25,- til 75,-, som tilsvarer sameiets utgifter og gir en rettferdig fordeling.

Felleskostnadene fremdeles er relativt lave ift. andre sameier.

Det er like viktig å holde utgiftene nede samtidig som bygningsmassen blir vedlikeholdt og de forskjellige tjenester blir utført tilfredsstillende. Styret har derfor gått gjennom avtaler og reforhandlet eller skiftet leverandører.

Forretningsfører
Styret har vært svært misfornøyde med OBOS, i tillegg til en meget høy pris. Et viktig moment har vært at Obos ikke lar oss få lov til å godkjenne egne fakturaer og fra enkelte andre leverandører.

For 2023 har OBOS fakturert sameiet for 184´, div. mindre regninger for 42', og for varmeregnskap 52´- totalt 278'.

Styret forespurte flere og landet på å signere avtale med Agio Forvaltning, de overtar 1.5.24. Avtalen er på kr. 122' pr. år. Sameiet vil spare ca. 104' på utgiftssiden og 52' på avregningen for varme til den enkelte, altså 156'.

Vi tror det vil bli en bra avtale for sameiet.

Heiser
Ved kontroll av heisene ble det funnet feil på alle tre, og viktige mangler på heisen i nr. 14. Her ble wiren skiftet i sommer. Styret vedtok å avvente reparasjon av de to andre heisene til økonomien er bedre.

Det er stadig problemer med heisen i nr. 14. Det er spanske heiser som tydeligvis ikke er de beste. Vi må regne med utgifter til heiser i år på 500 - 700´+. Og kanskje større utgifter til utskifting over tid.

Ladeanlegg elbil
Det var rot og unøyaktigheter fra tidligere operatør for ladeanlegget, noe som beslagla mye tid for styret. Vi fikk ny operatør i august, ordningen ser ut til å fungere svært bra og operatøren er flink til å følge opp. Styret bestemmer pris på lading og prøver å justere prisen til det det koster sameiet.

Fiber
Kontrakten med Telia gikk ut 31.12.23 og styret mente det var riktig tidspunkt å gå fra coaxialkabel til fiber. Vi har arbeidet med anbud og landet på Global Connect. Selve installasjonen har gått svært bra og vi har et stabilt og raskt nett.

Dessverre var det for dårlig informasjon om alternativer for TV. Men vi håper at alle har funnet en grei løsning.

Sameiet sparer 420´ i året sammenlignet med videre avtale med Telia. Men det blir noe dyrere enn tidligere for den enkelte som vil ha TV-avtale i tillegg.

Vaktmester, vask og matter
Det har vært så som så med ny vaktmester og etter påtrykk fikk vi kreditert for juli, ca 27'

Styret mener kontrakten med Coor var alt for omfattende og alt for kostbar. Etter en anbudsrunde med et helt annet utgangspunkt enn tidligere kontrakt, har vi inngått ny avtale med Oslo Bygårdsdrift, gjeldende fra 1.3.24.
Vask blir som nå vinterhalvåret, men lavere frekvens sommerhalvåret. Total pris ca 153'.

Vi håper dette blir en bra avtale - medregnet prisstigning i ´24 vil sameiet spare ca. 430' i året.

Rørlegger
Styret har forhandlet frem avtale med Rørlegger Sentralen at vi har de samme betingelser uten å betale rammeavtale. Sameiet sparer 15' i året.

Gartner
Etter en runde med anbud har vi samme leverandør, Hageform, men prisen er redusert med ca 20'.

Snørydding
Ny leverandør for hele Pilestredet Park er Frode Gran, pris ca. 16'.

Varmeregnskap/Techem
Vi går tilbake til en avregning i året. Sameiet sparer 21´ i året fordelt på den enkelte eier.

Brannvarsling
Ved en feil ble ikke varslingsanlegget kontrollert i 2023, allikevel sendte Honeywell faktura på 53'. Denne er kreditert. Styret har sagt opp avtalen og inngått avtale om kontroll med Branntek AS, pris 27'. Dvs. sameiet sparer 26' i året.

Branntek anbefaler at anlegget bør oppgraderes, dette er beregnet til ca. 680´. Styret må over tid vurdere hva som er nødvendig og fornuftig.

Vann/avløp
Avgift på vann/avløp er beregnet til over en mill i år, og alt taler for at det blir vesentlig dyrere fremover.
Styret har fått pris på å sette inn vannmålere, 167´. Vi venter på tilbakemeldinger om det sannsynlig vil lønne seg.

Lys
Det er ikke lenger tillatt å produsere/importere lysrør. Styret har kjøpt inn det som var tilgjengelig av lysrør til armaturer i ganger, garasje, boder og utelys. Det gjør at vi utsetter innkjøp av dyrere LED-lys eller utskifting av armaturer flere år fremover.

Garasje
Det var store mengder vann i garasjen i januar, spesielt i plan 1. Styret har kjøpt inn vannsuger slik at vaktmester kan få unna det verste. Vi henstiller til at man fjerner det meste av snøen før innkjøring.

Vi legger opp WiFi i begge garasjeplan. Dette fordi moderne biler kommuniserer over nett, og for å få en fornuftig telefondekning via WiFi.

Vannlekkasjer
Det var vannlekkasje fra et toalett (innebygget sisterne) i høst med skade på leiligheten under. Det er forsikringssak og styret vil vurdere ansvar og evt. regress når forsikringssaken er ferdig.
Skaden er rettet og Polygon holder på med utbedringer i leiligheten under.

Det har vært en vannlekkasje fra takterrassen i nr. 14. Skaden i taket på leiligheten under er beregnet å koste ca. 20', som er under egenandelen på forsikringen, slik at sameiet må ta denne kostnaden.

Det har vært lekkasje fra takterrassen tidligere og vi er redd for at det vil bli mer fremover. Styret vurderer å fjerne plantekassene og få lagt om gulvet på takterrassene. Det vil i tilfelle bli et omfattende og kostbart arbeide. Vi orienterer videre på årsmøtet.

Tredje vannlekkasje i januar var fra frostspregning i radiator pga. avskrudd radiator og åpent vindu i kuldeperiode. Det er skader i tre etasjer under. Styret har diskutert dette og mener at en slik skade skyldes grov uaktsomhet. Det vil si at eier vil bli holdt ansvarlig for forsikringens egenandel og evt. det selskapet ikke dekker av utbedring av skader.

Fjerde vannlekkasje var også i januar. Det kommer litt vann på innsiden av terskelen på badet. Høyst sannsynlig er dett lekkasje mellom fliser i dusjen eller rundt avløpet. Det er eiers ansvar å tette lekkasjen.

Vi minner om at alt innenfor leiligheten er eiers ansvar, og oppfordrer sterkt om at utleiere informerer leietagere om faren for frostspregning. Også at alle sjekker sluk på bad jevnlig og vedlikeholder avløp og toaletter.

Ut over det nevnte har det vært mindre ting som er avklart/reparert/utbedret.

12. februar 2024
Styret i Stensberggt 10 - 14
Rakel Christina Granås - Karoline Kjøle Olsen - Mathias Kristiansen - Ragnar Bell

STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 985 663 831, KUNDENR. 6596

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	5 212 808	4 432 674	4 193 000
Ladeinntekter EL-bil		82 511	-131 174	48 000
Andre inntekter	3	116 444	9 343	115 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 411 763**	**4 310 843**	**4 356 600**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-24 769	-29 751	-30 000
Styrehonorar	5	-210 997	-211 000	-211 000
Revisjonshonorar	6	-35 768	0	-11 000
Forretningsførerhonorar		-183 911	-171 065	-181 000
Konsulenthonorar	7	-31 218	-98 259	-67 000
Drift og vedlikehold	8	-913 315	-630 924	-1 011 000
Forsikringer		-499 902	-464 451	-500 000
Kommunale avgifter	9	-1 088 522	-900 878	-987 000
Ladekostnader EL-bil		-26 975	-9 738	0
Kostnader sameie	16	-136 498	0	-225 000
Energi/fyring	10	-403 900	-687 951	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-738 886	-663 384	-703 000
Andre driftskostnader	11	-650 622	-663 796	-597 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 945 283**	**-4 531 195**	**-5 043 000**
DRIFTSRESULTAT		**466 479**	**-220 352**	**-686 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	12	7 991	6 595	0
Finanskostnader	13	-1 973	-1 719	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 018**	**4 876**	**-2 000**
ÅRSRESULTAT		**472 497**	**-215 476**	**-688 400**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		472 497	0	
Udekket tap		0	-766 561	

STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 985 663 831, KUNDENR. 6596

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	257 029	205 363
SUM ANLEGGSMIDLER		**257 029**	**205 363**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70 443	132 499
Forskuddsbetalte kostnader		122 185	297 947
Andre kortsiktige fordringer		0	-13 091
Energiavregning	15	113 424	0
Driftskonto OBOS-banken		665 558	492 802
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	67 165
Sparekonto OBOS-banken		23 074	0
SUM OMLØPSMIDLER		**994 684**	**977 323**
SUM EIENDELER		**1 251 713**	**1 182 685**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		824 372	351 875
SUM EGENKAPITAL		**824 372**	**351 875**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		132 769	202 434
Leverandørgjeld		299 408	247 793
Skyldige offentlige avgifter	14	-4 835	96 916
Annen kortsiktig gjeld		0	283 668
SUM KORTSIKTIG GJELD		**427 341**	**830 810**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 251 713**	**1 182 685**
Garantiansvar	16	100 093	282 502

Oslo, 12.2.2024
Styret i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Ragnar Bell	Rakel Christina Granaas
Mathias Kristiansen	Karoline Kjøle Olsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 412 132
TV/internett	709 555
Lading elbil	91 121
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 212 808**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	7 000
Ørekorr	9
Bodleie	26 065
Avregning Gass	83 370
SUM ANDRE INNTEKTER	**116 444**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 769
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 769**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 997.
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 12 443, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 35 768.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 985
Andre konsulenthonorarer	-23 233
SUM KONSULENTHONORAR	**-31 218**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Større bygnmessige vedlikehold v/ Schindler AS	-206 666
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-206 666**
Drift/vedlikehold bygninger	-125 898
Drift/vedlikehold VVS	-41 772
Drift/vedlikehold elektro	-19 348
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-116 665
Drift/vedlikehold heisanlegg	-256 062
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 407
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 498
Egenandel forsikring	-25 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-913 315**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-840 051
Renovasjonsavgift	-248 470
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 088 522**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-284 498
Gass	-42 393
Fjernvarme	-89 577
Andre fyringskostnader	12 568
SUM ENERGI / FYRING	**-403 900**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-2 168
Annet driftsmateriale	-950
Lyspærer og sikringer	-69 814
Vaktmestertjenester	-300 259
Vakthold	-4 125
Renhold ved firmaer	-227 274
Snørydding	-9 247
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 575
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 443
Andre kontorkostnader	-7 684
Porto	-1 563
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 376
Bank- og kortgebyr	-12 136
Øreavrunding	1
Tap på fordringer,	-10
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-650 622**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 183
Renter bank	5 283
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	313
Andre renteinntekter	1 211
SUM FINANSINNTEKTER	**7 991**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 973
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 973**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-123
Skyldig arbeidsgiveravgift	4 958
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**4 835**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-383 576
SUM INNTEKTER	**-383 576**

KOSTNADER

Administrasjon	64 811
Fjernvarme	432 189
SUM KOSTNADER	**497 000**

Uoppgjorte avregninger	2. halvår 2023
SUM ENERGIAVREGNING	**113 424**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Selskapet eier 8,6% etter arealbrøk av Pilestredet Park Økodrift Sameie (PPØ).

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i PPØ som utgjør kr. 100 093,-

Selskapets andel i PPØ vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i PPØ er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stensberggaten 10-14 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • 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 2023, 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 årsberetning.

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: XE1UM-2NH0N-NPXPH-CTVBK-G8EHX-13UBE

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XE1UM-2NH0N-NPXPH-CTVBK-G8EHX-13UBE

Årsmøte 240229 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-14 14:48:14 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XE1UM-2NH0N-NPXPH-CTVBK-G8EHX-13UBE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er ¦ett å kontrollere de kryptografiske beviser som er ¦okalisert inne i dokumentet, med Penneo va¦idator - **https://penneo.com/va¦idator**

Stensberggt. 10-14 - Budsjett 2024 (beløp i hele 1.000)

	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Kommentar
Felleskostnader inn	5213	5600	
Andre inntekter	34	30	Boder/gebyr ('23: gebyr 7')
Lading elbil	83	80	Feil '23 - Skal gå omtrent i 0
Sum inntekter	5330	5710	
Driftkostnader			
Styrehonorar inkl arb.g.avgift	241	220	
Styremøte, pres avg styre	12	6	To til en samling
Revisjon	36	20	2 år i '23?
Forretningsfører	278	154	Inkl OBOS 4 mnd. 74' NB! + varmeregnskap
Internet (TV i 2023)	739	365	
Renovasjon	249	280	Lagt inn 10% økning ?
Vann og avløp	840	1010	Lagt inn 20% økning
Fellesutgift PPØ	136	200	Varierer???
Forsikring	500	560	Beløp fra OBOS
Strøm	284	300	
Strøm elbiler	27	80	Feil '23 - Skal gå omtrent i 0
Fjernvarme felles	90	100	
Vaktmester	317	105	Inkl Coor 2 mnd. 55'
Vask, matter	227	147	Inkl Coor 2 mnd. 36'
Gartner	117	115	
Heis, service, alarm avtaler		50	
Heiser vedlikehold	463	700	'24 2 x wire ca 420´ ('23 er alt m alarm?)
Bygning rep/vedl.hold	126	100	Vedlikeholdsentralen 87' i 23
Snøbrøyting	9	16	
Lysrør mm.	69		
Brannvarsling	91	130	feil '23 - 90' kun brannvesen
Elektriker	19	30	
Nett i garasje		30	
Rørlegger	42	100	anslått + evt. vannmåler?
Vannsuger til garasje		10	
Garasje	32	40	'23 Vaktm.komp 30´
Takterrasser			?????
Egenandel forsikring	25	50	
Bank	11	12	
Diverse		100	Ikke i budsjett tidligere
Sum driftskostnader		5030	
Resultat	472	680	'23 resultat fra regnskap

Forslag til vedtektsendringer fra Ragnar Bell

§ 4.4
En seksjonseier kan søke om å sette opp ladeboks for el-bil eller ladbar hybrid på sin parkeringsplass. Ladeboksen må tilknyttes sameiets eksisterende system. Styret kan bare nekte samtykke hvis det foreligger saklig grunn. Det er ikke anledning til å sette opp ladeboks tilknyttet egen leilighet.

§ 6.2 Tillegg
Styret skal til enhver tid tilstrebe å opparbeide et fond tilsvarende et halvt års samlede fellesutgifter til dekning av vedlikehold og reparasjoner.

§ 8.1
Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to til tre styremedlemmer. I tillegg ett varamedlem som deltar på styremøter, men uten stemmerett. I tillegg valgkomite med ett til to medlemmer.

Styreleder, styremedlemmer, varamedlem og valgkomite velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer annet.
Styreleder, styremedlemmer, varamedlem og valgkomite kan gjenvelges.
Årsmøtet velger styret og valgkomite med vanlig flertall. Styreleder velges særskilt med vanlig flertall.
Medlemmer til styret og valgkomite kan bare velges blant seksjonseiere, deres ektefeller, samboere eller barn.

Årsmøtet fastsetter vederlag til styret og valgkomite for neste periode, og bestemmer fordelingen av vederlaget.

Styret har anledning til å øke honorar til styremedlemmer med inntil totalt kr. 30.000,- ved spesielt tidkrevende arbeid. Det gjelder ikke styreleder.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

Hvis en styreleder fratrer, velger styremedlemmene ny styreleder. Hvis et styremedlem fratrer, går varamedlem inn som styremedlem. Enhver endring i styret skal varsles til seksjonseierne og forretningsfører.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at styreleder, styremedlem, varamedlem eller valgkomite skal fratre.

Årsmøte 2024 - Stensberggt. 10-14 Boligsameie

Innstilling til ny styresammensetning

1. Forslag til styre:

   Styreleder 2 år: Ragnar Bell - valgt til 2025

   Styremedlem 2 år: Karoline Kjøle Olsen - valgt til 2025

   Styremedlem 2 år: Jørn Samuelsen - Ny – på valg

   Styremedlem 2 år: Nicolas Deck - Ny – på valg

2. Varamedlem 2 år: Benkeforslag

3. Valgkomite 2 år: Thor Liavaag - valgt til 2025

   Tone Ruud Engen - Ny – på valg

Hilsen Valgkomiteen - 2024

Thor Liavaag - Tlf. 92851652 Rev.: 12.02.2024

Årsmøte

Sameiet Stensberggata 10 - 14

29. februar 2024

Møteseddel

Navn: .....

Seksjonsnummer: .....

Fullmakt

Navn: .....

Seksjonsnummer: .....

Gir herved: .....

fullmakt til å representere meg ved årsmøtet.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte 2024 i Stensberggaten 10-14 Boligsameie.
Avholdt: 29.02.2024 kl 18:00.
Sted: Hammersborg torg.

.

Konstituering
Styreleder Ragnar Bell ble valgt til møteleder.

Møtet ble erklært for lovlig innkalt.

Antall fremmøtte: 30
Antall fullmakter: 14

Protokollvitner:
Emil Gyllenhammar godkjenner sammen med Ragnar Bell.

Kort presentasjon av inneværende styre som var til stede på årsmøtet:

Ragnar Bell
Karoline Kjøle Olsen
Mathias Kristiansen

Årsberetning 2023

Godkjent.

Regnskap for 2023

Godkjent.

Revisjonsberetning for 2023

Godkjent.

Transaction 09222115557512964535 Signed RB, SEG

Budsjett for 2024

Styreleder knyttet kommentarer til noen av postene i budsjettet:

Ikke budsjettert med at felleskostnader skal øke i 2024.

Reduserte kostnader:

TV og internett er ikke lenger en del av felleskostnadene.
Avtale med nåværende forretningsfører er oppsagt med virkning fra 1. mai. Avtale med ny forretningsfører utgjør ca.1/3 av kostnadene i eksisterende avtale
Ny avtale med vaktmester og vaskefirma reduserer kostnader betydelig.

Store utgiftsposter:

Betydelig økning i vann- og avløpsavgiftene. Styret skal vurdere å investere i vannmåler - fremmøtte på årsmøte var i stort flertall for at styret skulle gå videre med dette tiltaket.
Betydelige vedlikeholdskostnader på heis og plantekasser på felles takterrasser.

Godkjent

Vedtektsendringer

Forslagsstiller Ragnar Bell.

Ved en inkurie hadde § 4.4 2. ledd falt ut i forslagsteksten:

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Vedtak med 3/4 flertall.

Transaction 09222115557512964535 Signed RB, SEG

Styregodtgjørelse

Forslagsstiller Ragnar Bell.

Styreleder	kr 120.000,-
Styremedlem	kr 20.000,-
Vara	kr. 7.000,-
Valgkomite	kr. 3.000,-
Totalt	kr 193.000,-

Vedtak med flertall

Valg av styre og valgkomite

Valgkomiteen sin innstilling av Jørn Samuelsen og Nicolas Deck som styremedlemmer for 2 år ble valgt.

Tone Ruud Engen foreslo seg selv som varamedlem for 2 år ble valgt.

Valgkomiteen sin innstilling av Tone Ruud Engen som medlem av valgkomiteen for 2 år ble valgt.

Styreleder takket av Mathias Kristiansen, Rachel Christina Granaas og Caroline Hartmann Hovland som går ut fra styret. 1 flaske vin ble overrakt som takk for innsatsen.

1 flaske vin ble også overrakt til gårdens frivillige altmuligmann Thor Liavaag.

Situasjonen i avfallsrommet

Transaction 09222115557512964535 Signed RB, SEG

Forslag om kameraovervåkning som tiltak for å avdekke hvilke beboere som hensetter gjenstander i avfallsrommet. Dette har blitt et stort og stadig økende problem for sameiet. Sameiermøtet stiller seg bak tiltaket.

Ødelagt gulv og brodder

Informasjon om grunnlaget for styrevedtak som åpner opp for å gjøre de som påfører gulv skader ved bruk av brodder erstatningsansvarlig.

Nytt låssystem

Forslagsstiller var ikke i møtet. Sameiermøtet hadde ikke grunnlag for å ta stilling til forslaget. Utsettes.

Mobildekning i garasje

Wifi er installert i begge garasjeplan.

Fjerne klatreplanter på fasadene

Vedtatt med flertall

Åpen diskusjon

Sameier stilte spørsmål om grunnlag for å bli gjort ansvarlig for sameiets egenandel ved utbedring av vannskade. Skade oppstod i skjult innebygd sisterne og påført underliggende leilighet skade.

Styreleder redegjorde for ansvarsgrunnlaget.

Møtet ble avsluttet kl 20:15.

Transaction 09222115557512964535 Signed RB, SEG

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte 2023 i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Avholdt: 2. mai 2023 Sted: Hammersborg torg

Møtet ble erklært for lovlig innkalt

Sak 1: **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder

Valgt: Karen Mellbye

1.2 Antall stemmeberettigede

Antall fremmøtte: 17 fremmøtte som representer 16 seksjoner
Antall fullmakter: 1 seksjon representert v/ fullmakt

1.3 Valg av person til å føre protokollen

Valgt: Karen Mellbye

1.4 Valg av to protokollvitner

Valgt: Trond Ingar Hansen og Nora Øien

1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: **Styrets årsberetning**

Styrets årsberetning for 2022 følger innkallingen og anbefales godkjent.

Vedtak: Godkjent

Sak 3: **Årsregnskapet for 2022**

3.1 Årsregnskap for 2022
Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Sameiets årsregnskap som viser et underskudd på kr 215 476,- ble godkjent.

3.2 Budsjett for 2023

Vedtak: Tas til orientering

Sak 4: **Godkjennelse av styrehonorar**

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på 211 000,-
Vedtak: Godkjent

Sak 5: **Andre saker**

Forslag til endring av pkt. 4 i ordensregler for garasjen, bodområder og sykkelstall

Følgende tekst forslås v/ benkeforslag:

P-plass og fellesareal skal ikke benyttes som lagringsplass. Skiboks, kajakk og lignende kan evt. oppbevares i eget takstativ. Stativet må monteres slik at det befinner seg innenfor sameierens egen p-plass, og det må ikke være til sjenanse for andre sameiere. Det må heller ikke påføre bygningen skade eller øke risiko for skade på bygningen. Videre må lagring av kajakk, skiboks o.l ikke komme i konflikt med brannkrav. Den enkelte seksjonseier må selv søke til styret for å få satt opp stativ, og i alle tilfeller bekoste innkjøp og montering selv.

Vedtak: Godkjent

Sak 6. Valg

6.1 Valg av styreleder
Valgt ble: Ragnar Bell

6.2 Valg av ett styremedlem
Valgt ble: Karoline Kjøle Olsen

6.3 Valg av to varamedlem
Valgt ble: Nora Øien
Valgt ble: Vebjørn Aarflot

6.4 Valg av valgkomite
Valgt ble: Thor Liavaag

Styrets sammensetning etter endt årsmøte:

Styreleder:	Ragnar Bell til 2025
Styremedlem:	Karoline Kjøle Olsen til 2025
Styremedlem:	Caroline Vist Hartmann til 2024
Styremedlem:	Rakel Christina Granaas til 2024
Styremedlem:	Mathias Kristiansen til 2024
Varamedlem:	Nora Øien til 2024
Varamedlem:	Vebjørn Aarflot til 2024

Møtet ble hevet kl. 18.53

Protokollen undertegnes av:

/s/	/s/	/s/
Trond Ingar Hansen	Karen Mellbye	Nora Øien
Valgt av årsmøtet	Møteleder	Valgt av årsmøtet

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll 2023

Name	Date	Name	Date
Hansen, Trond Ingar	2023-05-03	Mellbye, Karen Skarbøvik	2023-05-03

Identification

BankID Hansen, Trond Ingar

Identification

BankID Mellbye, Karen Skarbøvik

Name	Date
Øien, Nora	2023-05-03

Identification

BankID Øien, Nora

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

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

239 – Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Org.nr. 985663831

27.05.2024

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Generelt om årsmøtet

Ekstraordinært årsmøte 2024 for **239 – Stensberggaten 10-14 Boligsameie**

Organisasjonsnummer: 985663831

Møtet foregår digitalt via sameiets beboerportal på www.agioforvaltning.no

Møtet vil gjennomføres i tidsrommet 10.06.2024 – 14.06.2024.

Link til høringsrunde vil bli utsendt pr epost mandag 10.06.2024 kl. 09:00. I høringsrunden kan man stille spørsmål eller gi kommentarer frem til høringsrunden avsluttes onsdag 12.06.2024 kl. 09:00.

Deretter sendes det ut ny link til avstemming onsdag 12.06.2024 kl. 12:00. Din stemme må være avgitt innen fredag 14.06.2024 kl. 12:00

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte (gjøres digitalt)
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent (gjøres digitalt)
   d) Valg av møteleder (gjøres digital v/Agio Forvaltning)
   e) Valg av protokollunderskrivere
      Forslag til vedtak: Ragnar Bell og Karoline Olsen signerer protokollen
   f) Valg av tellekorps (gjøres digitalt)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Valg av revisor**

Sameiet har per i dag BDO AS som revisor. Agio Forvaltning har innhentet tilbud på revisjon fra Alfa Revisjon AS. Alfa Revisjon AS er revisor for en stor del av forretningsfører sin portefølje, og det er fremforhandlet en pris på kr. 12 800 inkludert mva.

Forslag til vedtak: Sameiet bytter revisor til Alfa Revisjon fra og med regnskapsåret 2024.

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Tilbud fra Alfa Revisjon

ALFA
REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandvegen 47, 9020 Tromsø
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

REVISJON AV STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE

Vi viser til forespørsel om tilbud på revisjon av STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE. I tilbudet har vi gitt fast pris på den lovpålagte revisjonen. Tilbudet er under forutsetning av at Agio Forvaltning er forretningsfører for sameiet.

Nedenfor har vi utdypet tilbudet noe og ønsker i den forbindelse å presentere vårt selskap litt nærmere.

Kort informasjon om ALFA REVISJON:

Vårt kontor i Tromsø har 4 ansatte og har en omsetning på ca. 4,5 mill. Vi betjener en rekke både små og mellomstore kunder i Tromsø regionen.

Vårt kontor i Tromsø betjener selskaper innenfor en rekke bransjer, og våre kunder består således av bedrifter innen blant annet handel, industri, håndverk, entreprenørvirksomhet, reiseliv, transport, service, fiskeri og eiendom. Våre medarbeidere har god erfaring og variert bransjekunnskap.

Alfa Revisjon AS er ett frittstående revisjonsselskap med lokalt eierskap.

Tilbud

Vi anser våre timepriser som absolutt konkurransedyktige, og har gleden av å tilby fast pris på den ordinære revisjonen. Nedenfor har vi gitt priser på:

- ordinær revisjon (fast pris)
- annen bistand (faktureres etter medgått tid)

Vårt pristilbud forutsetter:
En ryddig og oversiktlig regnskapsførsel og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Eventuell annen bistand og revisjon av prosjektregnskaper vil bli fakturert særskilt med en timesats som varierer fra kr 1 250,- til kr 1 875,- per time avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Annen bistand vil kun bli fakturert for eventuelle tilleggsbistand som dere skulle ønske. Dette vil bli avtalt fra gang til gang. Bistand i forbindelse med spørsmål pr telefon som vi kan svare på direkte faktureres ikke.

Vi har gjennom de opplysninger vi har innhentet, dannet oss en oversikt over sameiets virksomhet og omfang. Under forutsetning av at virksomhetens omfang ikke endres vesentlig, og at den interne kontrollen i bedriftene er av god kvalitet, kan vi tilby revisjon for regnskapsåret 2024 til følgende priser:

ALFA
REVISJON

Honorar for ordinær revisjon

I ordinær revisjon av selskapene inngår følgende:	Fast pris for 2024
Ordinær revisjon i henhold til revisorlovens krav og god revisjonsskikk 2024.	Kr 12 800,- inkl mva

Vårt pristilbud forutsetter en ryddig og oversiktlig regnskapsførsel og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Den angitte prisen er fast for regnskapsåret 2024 under forutsetning om at sameiets størrelse og driftens omfang ikke endres vesentlig. Etter dette vil prisjustering foretas i henhold til sameiets eventuelle endringer i omfang av driften, risikoforhold, lovkrav, prisnivå og lignende.

Honorar for annen bistand og revisjon av prosjektregnskaper

Annen bistand avtales fra gang til gang, og initieres av kunden selv.

Annen bistand	Gjeldende timesatser
Kan eksempelvis være: - utarbeidelse av ligningspapirer og årsregnskaper - attestasjoner / bekreftelser - utredninger - bistand ved endring i selskapsstrukturer - evt annen rådgivning	Ansvarlig revisor: Kr 1 875,- Medarbeider: Kr 1 250,-

Eventuell annen bistand ut over den lovpålagte revisjon vil bli fakturert særskilt etter gjeldende timesatser, avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Tilleggsoppdrag som dette avtales fra gang til gang og initieres av dere.

For priser nevnt over er merverdiavgift inkludert.

Vi håper at tilbudet er av interesse og hører gjerne fra Dem i løpet av kort tid.

Tromsø, 27.05.2024,
Alfa Revisjon AS

Stein Arvid Linaker

Stein Arvid Linaker
Partner og Daglig leder

Protokoll

239 - Ekstraordinært årsmøte 2024

Det ble avholdt digitalt årsmøte i 239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie (org.nr. 985663831)
14-06-2024 - 12:00

Møtet vil gjennomføres i tidsrommet 10.06.2024 – 14.06.2024

Antall deltakere: 31 **av** 152

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

a) Status frammøte (gjøres digitalt)
b) Godkjenning av innkalling
c) Valg av referent (gjøres digitalt)
d) Valg av møteleder (gjøres digital v/Agio Forvaltning)
e) Valg av protokollunderskrivere
Forslag til vedtak: Ragnar Bell og Karoline Olsen signerer protokollen
f) Valg av tellekorps (gjøres digitalt)
g) Godkjenning av dagsorden

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Konstitueringen godkjennes

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 23 for, 0 i mot og 8 blank

2. Valg av revisor

Sameiet har per i dag BDO AS som revisor. Agio Forvaltning har innhentet tilbud på revisjon fra Alfa Revisjon AS.
Alfa Revisjon AS er revisor for en stor del av forretningsfører sin portefølje, og det er fremforhandlet en pris på kr. 12 800 inkludert mva.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Sameiet bytter revisor til Alfa Revisjon fra og med regnskapsåret 2024.

Dokumentet er elektronisk signert

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 19 for, 0 i mot og 12 blank

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandvegen 47, 9020 Tromsø
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

REVISJON AV STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE

Vi viser til forespørsel om tilbud på revisjon av STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE. I tilbudet har vi gitt fast pris på den lovpålagte revisjonen. Tilbudet er under forutsetning av at Agio Forvaltning er forretningsfører for sameiet.

Nedenfor har vi utdypet tilbudet noe og ønsker i den forbindelse å presentere vårt selskap litt nærmere.

Kort informasjon om ALFA REVISJON:

Vårt kontor i Tromsø har 4 ansatte og har en omsetning på ca. 4,5 mill. Vi betjener en rekke både små og mellomstore kunder i Tromsø regionen.

Vårt kontor i Tromsø betjener selskaper innenfor en rekke bransjer, og våre kunder består således av bedrifter innen blant annet handel, industri, håndverk, entreprenørvirksomhet, reiseliv, transport, service, fiskeri og eiendom. Våre medarbeidere har god erfaring og variert bransjekunnskap.

Alfa Revisjon AS er ett frittstående revisjonsselskap med lokalt eierskap.

Tilbud

Vi anser våre timepriser som absolutt konkurransedyktige, og har gleden av å tilby fast pris på den ordinære revisjonen. Nedenfor har vi gitt priser på:

- ordinær revisjon (fast pris)
- annen bistand (faktureres etter medgått tid)

Vårt pristilbud forutsetter:
En ryddig og oversiktlig regnskapsførsel og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Eventuell annen bistand og revisjon av prosjektregnskaper vil bli fakturert særskilt med en timesats som varierer fra kr 1 250,- til kr 1 875,- per time avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Annen bistand vil kun bli fakturert for eventuelle tilleggsbistand som dere skulle ønske. Dette vil bli avtalt fra gang til gang. Bistand i forbindelse med spørsmål pr telefon som vi kan svare på direkte faktureres ikke.

Vi har gjennom de opplysninger vi har innhentet, dannet oss en oversikt over sameiets virksomhet og omfang. Under forutsetning av at virksomhetens omfang ikke endres vesentlig, og at den interne kontrollen i bedriftene er av god kvalitet, kan vi tilby revisjon for regnskapsåret 2024 til følgende priser:

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg til sak 2. Valg av revisor

ALFA REVISJON

Honorar for ordinær revisjon

I ordinær revisjon av selskapene inngår følgende:	Fast pris for 2024
Ordinær revisjon i henhold til revisorlovens krav og god revisjonsskikk 2024.	Kr 12 800,- inkl mva

Vårt pristilbud forutsetter en ryddig og oversiktlig regnskapsførsel og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Den angitte prisen er fast for regnskapsåret 2024 under forutsetning om at sameiets størrelse og driftens omfang ikke endres vesentlig. Etter dette vil prisjustering foretas i henhold til sameiets eventuelle endringer i omfang av driften, risikoforhold, lovkrav, prisnivå og lignende.

Honorar for annen bistand og revisjon av prosjektregnskaper

Annen bistand avtales fra gang til gang, og initieres av kunden selv.

Annen bistand	Gjeldende timesatser
Kan eksempelvis være: - utarbeidelse av ligningspapirer og årsregnskaper - attestasjoner / bekreftelser - utredninger - bistand ved endring i selskapsstrukturer - evt annen rådgivning	Ansvarlig revisor: Kr 1 875,- Medarbeider: Kr 1 250,-

Eventuell annen bistand ut over den lovpålagte revisjon vil bli fakturert særskilt etter gjeldende timesatser, avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Tilleggsoppdrag som dette avtales fra gang til gang og initieres av dere.

For priser nevnt over er merverdiavgift inkludert.

Vi håper at tilbudet er av interesse og hører gjerne fra Dem i løpet av kort tid.

Tromsø, 27.05.2024,
Alfa Revisjon AS

Stein Arvid Linaker

Stein Arvid Linaker
Partner og Daglig leder

Dokumentet er elektronisk signert

239 - protokoll...

Name	Date	Name	Date
Bell, Ragnar Christian	**2024-06-17**	**Olsen, Karoline Kjøle**	**2024-06-24**
Identification		Identification	
bankID Bell, Ragnar Christian		bankID Olsen, Karoline Kjøle	

Dokumentet er elektronisk signert

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

STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 985 663 831, KUNDENR. 6596

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 212 808	4 432 674	4 193 000	5 303 000
Ladeinntekter EL-bil		82 511	-131 174	48 000	0
Andre inntekter	3	116 444	9 343	115 600	29 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 411 763**	**4 310 843**	**4 356 600**	**5 332 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 769	-29 751	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-210 997	-211 000	-211 000	-211 000
Revisjonshonorar	6	-35 768	0	-11 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-183 911	-171 065	-181 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-31 218	-98 259	-67 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-913 315	-630 924	-1 011 000	-1 025 000
Forsikringer		-499 902	-464 451	-500 000	-556 000
Kommunale avgifter	9	-1 088 522	-900 878	-987 000	-1 278 500
Ladekostnader EL-bil		-26 975	-9 738	0	0
Kostnader sameie	16	-136 498	0	-225 000	-195 000
Energi/fyring	10	-403 900	-687 951	-520 000	-401 000
TV-anlegg/bredbånd		-738 886	-663 384	-703 000	-365 000
Andre driftskostnader	11	-650 622	-663 796	-597 000	-653 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 945 283**	**-4 531 195**	**-5 043 000**	**-4 961 000**
DRIFTSRESULTAT		**466 479**	**-220 352**	**-686 400**	**371 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 991	6 595	0	0
Finanskostnader	13	-1 973	-1 719	-2 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 018**	**4 876**	**-2 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**472 497**	**-215 476**	**-688 400**	**371 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		472 497	0		
Udekket tap		0	-766 561		

Transaction 09222115557510557311 Signed RB, RCG, MK, KKO

STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 985 663 831, KUNDENR. 6596

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	257 029	205 363
SUM ANLEGGSMIDLER		**257 029**	**205 363**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70 443	132 499
Forskuddsbetalte kostnader		122 185	297 947
Andre kortsiktige fordringer		0	-13 091
Energiavregning	15	113 424	0
Driftskonto OBOS-banken		665 558	492 802
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	67 165
Sparekonto OBOS-banken		23 074	0
SUM OMLØPSMIDLER		**994 684**	**977 323**
SUM EIENDELER		**1 251 713**	**1 182 685**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		824 372	351 875
SUM EGENKAPITAL		**824 372**	**351 875**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		132 769	202 434
Leverandørgjeld		299 408	247 793
Skyldige offentlige avgifter	14	-4 835	96 916
Annen kortsiktig gjeld		0	283 668
SUM KORTSIKTIG GJELD		**427 341**	**830 810**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 251 713**	**1 182 685**
Garantiansvar	16	100 093	282 502

Transaction 09222115557510557311 Signed RB, RCG, MK, KKO

Oslo, 12.02.2024
Styret i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Ragnar Bell Rakel Christina Granaas

Mathias Kristiansen Karoline Kjøle Olsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 412 132
TV/internett	709 555
Lading elbil	91 121
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 212 808**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	7 000
Ørekorr	9
Bodleie	26 065
Avregning Gass	83 370
SUM ANDRE INNTEKTER	**116 444**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 769
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 769**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 997.
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 12 443, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 35 768.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 985
Andre konsulenthonorarer	-23 233
SUM KONSULENTHONORAR	**-31 218**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Større bygnmessige vedlikehold v/ Schindler AS	-206 666
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-206 666**
Drift/vedlikehold bygninger	-125 898
Drift/vedlikehold VVS	-41 772
Drift/vedlikehold elektro	-19 348
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-116 665
Drift/vedlikehold heisanlegg	-256 062
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 407
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 498
Egenandel forsikring	-25 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-913 315**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-840 051
Renovasjonsavgift	-248 470
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 088 522**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-284 498
Gass	-42 393
Fjernvarme	-89 577
Andre fyringskostnader	12 568
SUM ENERGI / FYRING	**-403 900**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-2 168
Annet driftsmateriale	-950
Lyspærer og sikringer	-69 814
Vaktmestertjenester	-300 259
Vakthold	-4 125
Renhold ved firmaer	-227 274
Snørydding	-9 247
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 575
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 443
Andre kontorkostnader	-7 684
Porto	-1 563
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 376
Bank- og kortgebyr	-12 136
Øreavrunding	1
Tap på fordringer,	-10
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-650 622**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 183
Renter bank	5 283
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	313
Andre renteinntekter	1 211
SUM FINANSINNTEKTER	**7 991**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 973
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 973**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-123
Skyldig arbeidsgiveravgift	4 958
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**4 835**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-383 576
SUM INNTEKTER	**-383 576**

KOSTNADER

Administrasjon	64 811
Fjernvarme	432 189
SUM KOSTNADER	**497 000**

Uoppgjorte avregninger	2. halvår 2023
SUM ENERGIAVREGNING	**113 424**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Selskapet eier 8,6% etter arealbrøk av Pilestredet Park Økodrift Sameie (PPØ).

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i PPØ som utgjør kr. 100 093,-

Selskapets andel i PPØ vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i PPØ er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Verification

Transaction 09222115557510557311

Document

Årsregnskap 6596
Main document
7 pages
Initiated on 2024-02-13 07:26:12 CET (+0100) by Ulf Karlsen (UK)
Finalised on 2024-02-13 14:09:26 CET (+0100)

Initiator

Ulf Karlsen (UK)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
ulf.karlsen@obos.no

Signatories

Ragnar Bell (RB)
bell@bell.no
+4791103625

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Ragnar Christian Bell"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-09-01 17:39:42 CEST (+0200)
Signed 2024-02-13 10:37:46 CET (+0100)

Rakel Christina Granaas (RCG)
rcgranaas@gmail.com
+4797099043

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "RAKEL CHRISTINA GRANAAS"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-10-09 10:55:24 CEST (+0200)
Signed 2024-02-13 14:09:26 CET (+0100)

Mathias Kristiansen (MK)
mk_mathias@hotmail.com
+4791763275

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Mathias Kristiansen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-07-26 15:26:29 CEST (+0200)
Signed 2024-02-13 07:49:35 CET (+0100)

Karoline Kjøle Olsen (KKO)
kkjolsen@icloud.com
+4797170320

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Karoline Kjøle Olsen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-08-04 08:02:42 CEST (+0200)
Signed 2024-02-13 08:23:25 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Transaction 09222115557510557311

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stensberggaten 10-14 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • 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 2023, 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 årsberetning.

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

Penneo Dokumentnøkkel: XE1UM-2NH0N-NPXPH-CTVBK-G8EHX-13UBE

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XE1UM-2NH0N-NPXPH-CTVBK-G8EHX-13UBE

Årsmøte 240229 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-14 14:48:14 UTC

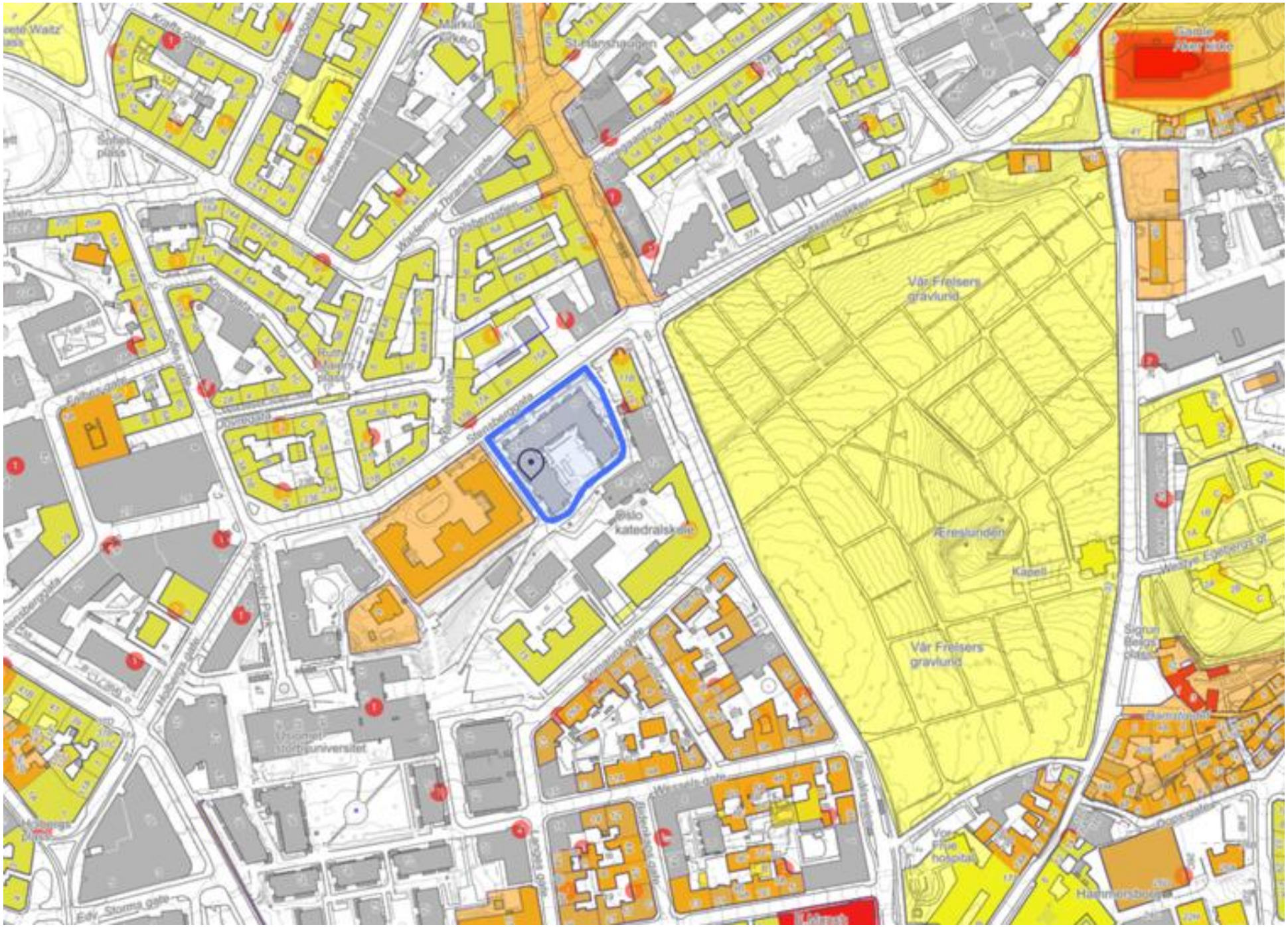
bankID

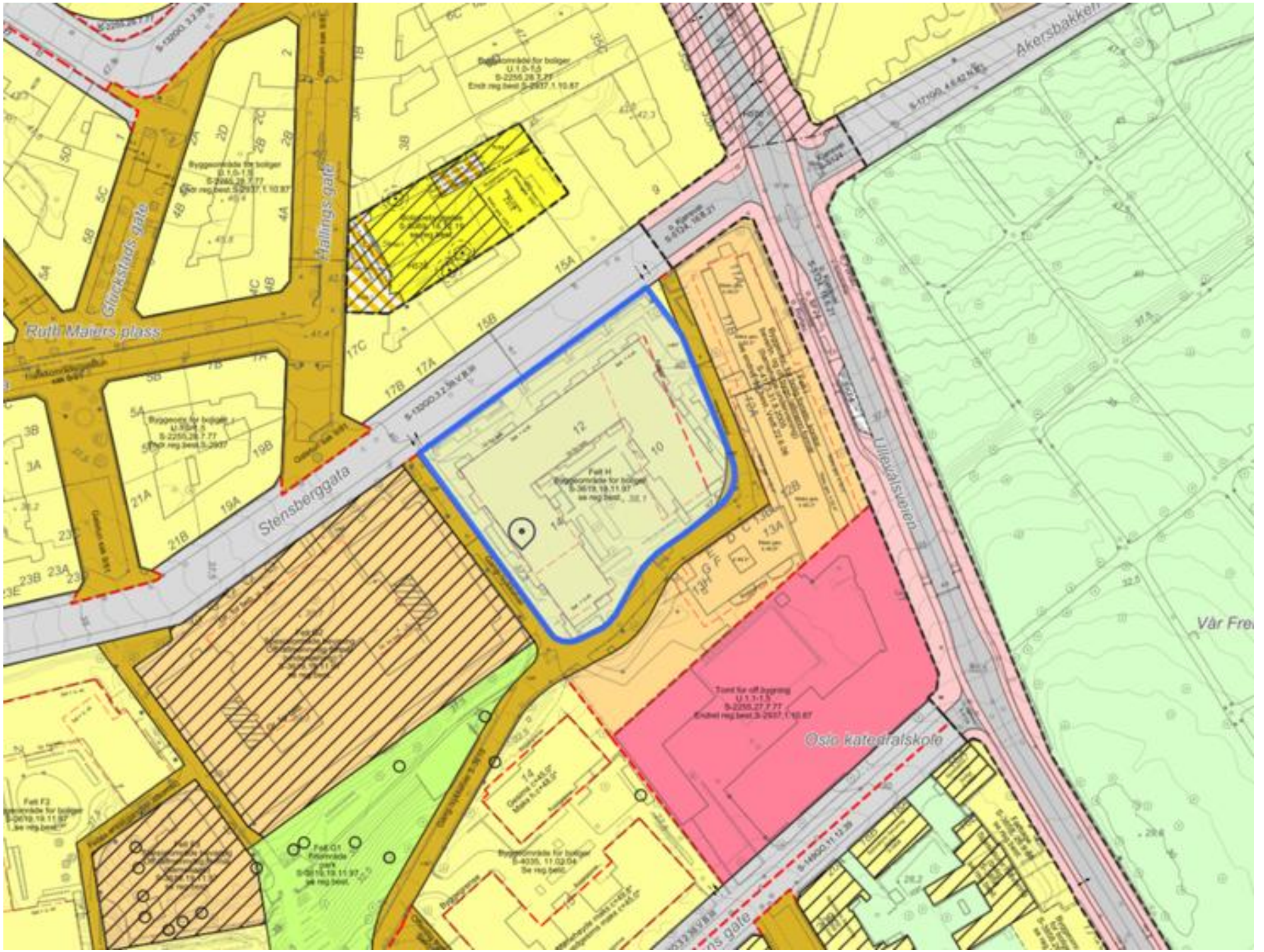
Penneo Dokumentnøkkel: XE1UM-2NH0N-NPXPH-CTVBK-G8EHX-13UBE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator **- https://penneo.com/validator**


Vår Frelsers gravlund
Ærøsundet
Kapell
Vår Frelsers gravlund
Oslo katedralskole
Universitetet i Oslo
Stortingsgata
Wergelandsveien
Parkveien
Drammensveien
Schweigaards gate
Wilhelm Thranes gate
Kristian IVs gate
Eilert Sundts gate
Edv. Storms gate
Henrik Ibsens gate
Frederikkes gate
Olaf Ryes plass
Slottsplassen
Rikshospitalet
Hammersborg torg


Akersbakken
Glückstads gate
Hallings gate
Ruth Maurs plass
Stensberggata
Ullevålsveien
Vår Fre
Osio katedralskole

Oslo

S-3619

Endret reguleringsplan med reg.best. for Pilestredet 32, Gamle Rikshospitalet, som reguleres til offentlig/allmennyttig formål, spesialområde - bevaring m.m.

Vedtaksdato: 19.11.1997
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199505524
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 496195

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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).

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PILESTREDET 32, NY UTVIKLING AV DET GAMLE RIKSHOSPITALOMRÅDET.

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

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområde for forretning
- Byggeområde for kontorer
- Byggeområde for offentlig/ allmennyttig formål (undervisning, barnehage)
- Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass)
- Friområde, park
- Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum)
- Fellesområde (gangvei, kjøreatkomst, parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, felt A2, B, C, E1/E2, F1, F2, H, K og L
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Der det er vist byggegrense skal fasade legges i byggegrense. Der det ikke er vist byggegrense, skal fasade legges i reguleringslinje mot gate. Mindre avvik fra byggegrense og grense for bebyggelse kan tillates, såfremt det oppnås gode helhetsløsninger. Balkonger tillates trukket 1,5 m ut fra fasade fra 2. etasje og opp.
Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste etasjetall og gesimshøyder. Overetasjer skal trekkes tilbake og plasseres innenfor en vinkel på 60 grader fra hovedgesims.
Det kreves følgende leilighetssammensetning:
Maksimum 30% 2-romsleiligheter, minimum 70% 3-romsleiligheter eller mer hvorav minimum 30% 4-roms eller mer. Leilighetsfordelingen skal gjennomføres innen hvert enkelt felt der dette er praktisk mulig. I tillegg kan det innpasses inntil 150 studenthybler.

Der det på plankartet er vist forretning i 1. etasje i boligfelt tillates strøksbetjenende forretning og service. Hver enkelt forretning kan ha en størrelse på inntil 1.000 m2. Atkomst for publikum og varelevering skal kun skje fra fasade mot offentlig trafikkområde.
I felt A2 tillates det innredet lokaler for museum i 1. etasje.
I felt E1, vestfløyene, tillates det innredet undervisningslokaler i inntil 4 etasjer, underetasjer medregnet. I felt E2 tillates det innredet undervisningslokaler til og med 7. etasje.
Som vilkår for byggetillatelse for felt B skal det tinglyses rett for beboere i felt L til bruk av oppholdsareal i felt B.
For de ubebygde arealene skal det i forbindelse med byggesaksbehandlingen vises bruken av arealene inkludert lekeplasser og å ivareta barn og unges interesser. Det skal legges vesentlig vekt på barns lekemuligheter på ulike årstider, og samhandling mellom voksne, unge og barn. Der det ikke kan tilfredsstille 25% av boligenes bruksareal innenfor det enkelte felt, skal det kompletteres med sambruk i et nærliggende felt.
Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 4. Byggeområde for kontorer, felt D og I
I felt D skal ny bebyggelse oppføres med fasade i byggegrense og i reguleringslinje mot gate innenfor etasjetall og gesimshøyder som vist på planen. Enkelte etasjer tillates tatt i bruk til undervisningsformål hvor det ligger til rette for dette.

§ 5. Byggeområde for offentlig / allmennyttig formål (undervisning), felt J
Eksisterende bebyggelse tillates ombygd med vekt på bevaring av gatefasader og bygningens hovedstruktur. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Det skal legges vekt på at bebyggelsen innenfor felt J samlet utgjør en arkitektonisk helhetlig løsning.
Det tillates innpasset museum.

§ 6. Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass)
Trafikkområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også inkluderer friområdene og fellesområdene.
Gjennom området, fra Sofies gate til Langes gate, skal det opparbeides gang-/sykkelvei, i prinsippet slik plankartet viser. Mindre justeringer av traséen kan tillates. Det skal legges vekt på en myk linjeføring.
Det tillates kjøreatkomst via gang/sykkelvei for felt A1 fra nord, felt C fra samme sted og for felt I fra

Stensberggata.

§ 7. Friområde, park, felt G1 og M og fellesområder
Friområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også omfatter offentlige trafikkområder og fellesområder. Planen skal redegjøre for terrengbehandling, vegetasjon, overflater og møblering inkl. skilt og belysning.
De offentlige arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.
Felles areal (kjøreatkomst, parkering) fra Holbergs gate er atkomst til parkering under terreng, og skal være felles for feltene D, E1, F1 og F2.
Felles areal (gangvei) fra Stensberggata skal være felles for feltene F2, F3, G1 og G2.
Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede der dette er fysisk mulig.

§ 8. Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum) felt A1, G2 og F3
Bygningene tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare.
Muren tillates gjennombrutt på steder hvor ny atkomst for gang- og kjøretrafikk er angitt på planen.
Åpninger skal tilpasses murens struktur og arkitektoniske utforming.
Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
Bygning i felt G2 tillates tilbygd mot gårdsrommet, innenfor grense for bebyggelse. Tilbygg skal sammen med eksisterende bygning utgjøre en arkitektonisk helhetlig løsning. Gårdsrom tillates underbygd.
Det tillates innpasset museum i felt G2.

§ 9. Utnyttelse, byggevolumer
Maks tillatte byggevolumer er angitt med byggegrense, grense for bebyggelse, etasjetall og gesimshøyder. Bebyggelse som inngår i planen er vist på reguleringskartet. Dersom denne bebyggelsen må rives pga brann e.l. tillates ny bebyggelse oppført innenfor samme volumavgrensning.

§ 10. Støy, luftkvalitet
Krav til sikring mot veitrafikkstøy skal tilfredsstille de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Likeledes skal luftkvaliteten tilfredsstilles i henhold til krav i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Det må redegjøres for tiltak samtidig med byggemelding. Alle tiltak må være fullført før bebyggelsen tas i bruk.

§ 11. Parkering
Parkering skal anordnes i underjordiske parkeringsanlegg innenfor gjeldende parkeringsnormer som følger:

Boliger:		Kontor	1,5 pr. 1000 m2
- 2 rom	0,7	Skole	2 pr. 1000 m2
- 3 "	0,9	Forretning	2 pr. 1000 m2
- 4 " eller mer	1,0		
- Studenthybler	0,2		

Atkomst til parkeringsanleggene skal skje som vist med piler på planen.
Det kan tillates innpasset garasjeanlegg for nabobebyggelse.
Det skal avsettes tilstrekkelig parkering for bevegelseshemmede.
Det skal avsettes sykkelparkering i området i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 Veg- og gateutforming.

§ 12. Fellesbestemmelser
Trær som er vist på plankartet skal tas vare på.
Mot Pilestredet og Nordahl Bruns gate skal det som vilkår for byggetillatelse kreves plantet en ny trerekke på innsiden av muren. Mot Stensberggata på felt H skal det med samme vilkår også plantes en ny trerekke.
Grenselinjer vist på planen mellom samme etasjeantall fanges opp av terrengforskjeller.
Forskrift om avfallsplan som er vedtatt av bystyret 30.11.94 skal følges opp med tanke på krav til håndtering av avfall som omfatter ombruk, gjenvinning og forbrenning.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0040/25
Vår referanse: 3662926/25619388
Bestilling: C3 2025-01-28 (5) 154

Dato
28.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
64819	105	30.9.2005	BEST. OM ADKOMSTRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	208	538	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR.: 64819
30 SEPT 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.: 200411239

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 208/538, 918, 922, ~~X1~~ 948

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 208 bnr. 922 skal ha bruksrett til kjørbar underjordisk atkomstvei fra Frimanns gate over gnr. 208 bnr. ~~X1~~ 948 langs denne eiendoms nordøstre grense.

2. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 208 bnr. 538, 918 og 922 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 208 bnr. ~~X1~~ 948 (grunneier) frem til hovedledninger i Frimanns gate. 948
Gnr. 208 bnr. ~~X1~~ (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 208 bnr. 538 (grunneier) frem til hovedledninger i Frimanns gate.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen

Gårdsnummer	Bruksnummer
208	~~X1~~, 538 948

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter: 948

For eiend. 208/~~X1~~,538: Oslo 6/4-05 — BRYNJULV Ø. SJØTVEIT

Sted | Dato | Statsbygg Hjemmelshaver

STATSBYGG

Fradelte parseller:

Gnr. 208 bnr. X1 = Gnr. 208 bnr. 948

Doknr 64819 Tinglyst 30.09.2005 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

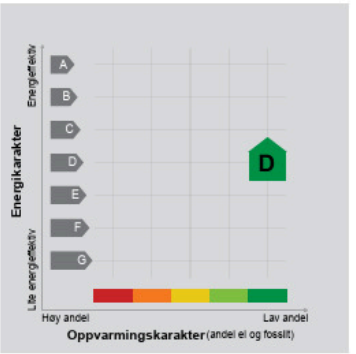
Plan- og bygningsetaten, den 27/9-2005

saksbehandler

sidemannskontroll

ENERGIATTEST

Adresse	Stensberggata 14
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	918
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81388229
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2025-83287
Dato	21.02.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Stensberggata 14

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 481 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	**11 min** 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	**12 min** 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	**13 min** 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	**11 min** 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	**22 min** 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	**4 min** 0.3 km
Edvard Munch videregående skol...	**8 min**

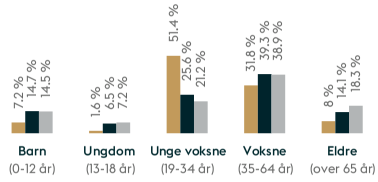
Offentlig transport

Stensberggata Linje 37	**2 min** 0.2 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	**6 min** 0.4 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**14 min** 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**14 min** 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 1.8 km

Barnehager

Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	**1 min** 0.1 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	**2 min** 0.2 km
Frøbemanning	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb...	4 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

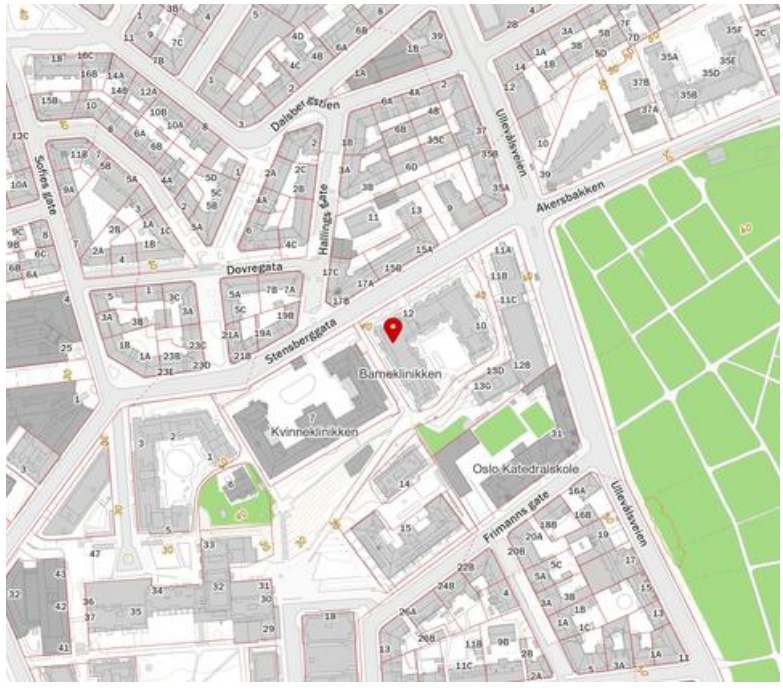
Sport

Oslo katedralskole	4 min
Lille bislett	7 min
Treningshuset	8 min
SATS Bislett	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0040/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stensberggata 14 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 918, snr 7 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no