

Stensgata 22B



Velkommen til

Stensgata 22B



Salgsoppgaven produsert 12. januar 2025

Adamstuen / Bislett

Lys og lekker 3-roms hjørneleilighet med god takhøyde og solrik balkong mot Stensparken. Fyring inkl. Ingen dok.avg.

Prisantydning	7 250 000,-
Fellesgjeld	181 725,-
Omkostninger	10 400,-
Totalpris	7 442 125,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 637,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1928
Megler	Magnus Jørstad
Telefon	980 20 680
E-post	m.jorstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en fantastisk 3-roms hjørneleilighet med flott beliggenhet og solrik balkong med fin utsikt mot Stensparken. Leiligheten er malt i tidsriktige og moderne farger, og har klassiske detaljer som flotte foldedører og god takhøyde. Lys og åpen hjørnestue med rikelig lysinnslipp fra herlig vindusrekke!

Verdt å merke seg:

- Nye vinduer i 2022
- Ingen dokumentavgift
- Mulighet for 2 soverom
- Oppvarming via radiatorer inkl.
- Nydelig bakgård med beplantning
- Delvis nymalt med lekre fargevalg i 2022
- Oppgradert garderobe på soverom i 2022
- 1 kjellerbod på 6m² og en loftsbod på 5m²
- Flott gård med representativt inngangsparti
- Solrik balkong fra 2020 med utsikt mot park og fontene
- Usjenert og rolig beliggenhet i populære, enveiskjørte Stensgata

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	74 kvm
TBA:	3 kvm

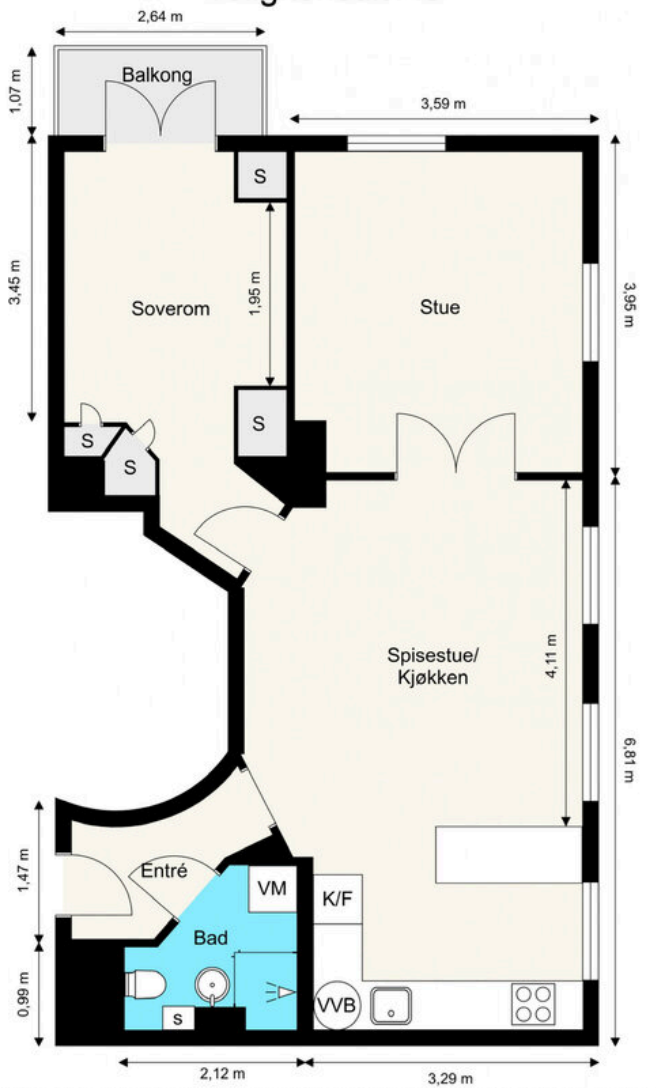
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Bad, entré, kjøkken/spisestue, stue/soverom og soverom
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

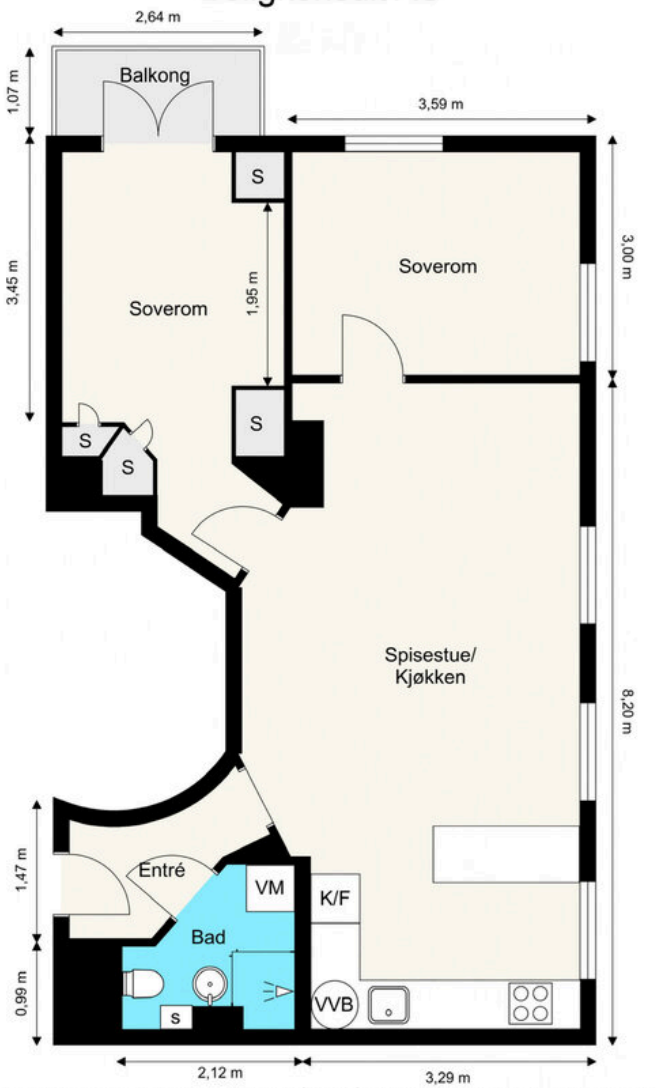
5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 kvm.

Boligkonsult AS



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Boligkonsult AS



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.























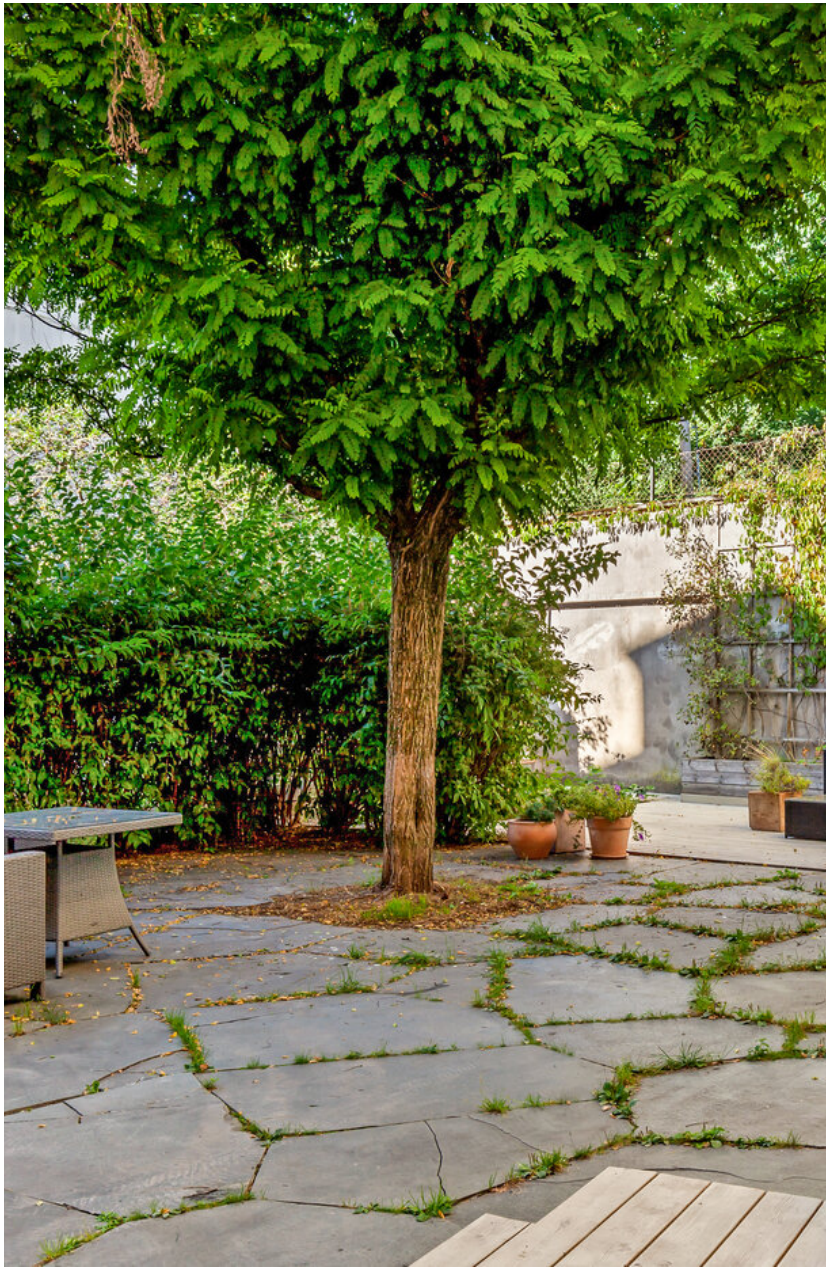


















Informasjon

Stensgata 22B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0002/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Victoria Høgheim

Kjøpesum og omkostninger
7 250 000,- (Prisantydning)
181 725,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 431 725,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

0,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
10 400,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 431 725,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 442 125,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1928

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Bad, entré, kjøkken/spisestue, stue/soverom og soverom
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 8,5 m^2.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Innhold

63 m^2 primærareal: Kjøkken/spisestue, stue, bad og soverom. Balkong på ca. 3 m^2.
Boligen disponerer én bod i kjeller på 6 m^2 og en bod på loft på 5 m^2.

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en innbydende entré med oppbevaringsmuligheter.

Stue:
God plass til sofagruppe og tilhørende møblement i stuen. Rikelig med lysinnslipp gjennom store vindusflater, samt en himlingshøyde på 2,58 meter som gjør at rommet oppleves luftig. En tofløyet dør skiller spisestuen og stuen og setter et klassisk preg på boligen.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2014.
Produsent: Kvik.

Baderom:
Gulv og vegger er flislagte. Varmekabler i gulv.
Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Badet er ifølge eier pusset opp i 2014.

Overflater:
Gulvflater består av: 1-stav eikeparkett i entré, kjøkken/spisestue og stue fra 2018.
3-stav eikeparkett i soverommet.
Veggflater består av: Sparklet/pussede og malte overflater, samt malt tapet.
Himlinger består av: Malt puss/betong i alle rom med unntak av våtrom.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,58 meter.

Vinduer:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Dører:
Innvendige dører i tre.

Ytterdører:
Entrédør i brann- og lydklasse.
Balkongdør med tolags isolerglass, fra årstall på balkong.

EL:
Sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater i entré.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og entré.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte i dør mot våtrom.

Innvendige vann- og avløpsrør:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet og ut i badet.
Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i kjøkken.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på 117 liter, produsert i 2014. Kilde: Merkelapp på varmtvannsbereder.
Berederen er montert i benkeskap.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg.
Det er enkelte synlige rørføringer til radiatorene, mens øvrige rørføringer er skjult i bygningskonstruksjonen.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 5 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 6 stykk.
TG0 - 0 stykk.
TGIU - 1 stykk.

TG 2 Etasjeskiller - Skjevheter over to meters avstand i kjøkken er målt til 11 mm.
TG 2 Pipe - Sidene mot soverommet er tildekket med skapinnredning.
TG 2 Ventilasjon - Begrenset ventilasjon.
TG 2 Gulv - og veggoverflater - Alder.
TG 2 Sanitær - Det er ikke synlig drensspalte under klosettet.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen

Byggemåte
Grunnmur i murverk/betong.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper i tak på soverom, stue, gang og over spisebord medfølger ikke. Gardiner medfølger ikke, men kan overtas av kjøper for en avtalt sum. Pris kan diskuteres hvis aktuelt.
- Kjøleskap og vaskemaskin er ikke fastmontert og medfølger ikke, men kan overtas av kjøper for en avtalt sum. Pris kan diskuteres hvis aktuelt.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med med radiatorer via sentralfyr.

Informasjon om strømforbruk
Strømutgifter, både nettleie og forbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca. 4 075 kWh pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 637,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming via. radiatorer, TV og bredbåndsabonnement (grunnpakke), renter og avdrag på andel fellesgjeld, dugnadsgebyr, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av aksjelaget.

Lån nr: 9820800990; IN lån 3 - Akonto renter: 897,50
Lån nr: 9820800990; IN lån 3 - Akonto avdrag: 252,11
Dugnadsgebyr: 80,00
Tv og bredbåndsabonnement: 495,- (259,00 fra 01.02.2025)
Fellesutgifter: 3 912,- (4 215,- fra 01.03.2025)

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 599 895,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 399 579,- 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.

Formuesverdi

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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet Stensgaten 22B.
Selskapet består av 16 leiligheter og 2 næringslokaler.

City Clean leverer renholdstjenester.

Fasadeoppussing ble foretatt i 2007 og callinganlegget ble skiftet i 2008.
Vannrenseanlegg installert i 2021.
Vinduer ble skiftet i 2022.
Brannvarslinganlegg ble installert i 2024.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Styret skal informeres om salg av aksjer.

Aksjonærer som har rett til å leie leilighet i gården, må være fysiske personer, og de må ha bopel i den leide leilighet i gården.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 181 725,- pr. 31.12.2023

Fellesformue

Kr 23 409,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 23.000. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det er tatt opp lån på 3.400.000 for å dekke nye investeringer blant annet til vinduer. Dette er tatt opp som et IN-lån som kan innfris eller tas som del av fellesutgifter. Lån er tatt opp i OBOS banken, og eksisterende lån også flyttet dit.

Det er brukt vesentlig mer til strøm grunnet høyt forbruk og høye strømpriser i 2021. Det er derfor hentet inn en ekstra månedsleie fra alle for å dekke inn dette. Det er en risiko for at dette også vil måtte gjøres i 2022, selv om husleien er økt med 5%. Dette skyldes også at det i tidligere år ikke har vært budsjettert med noen margin for vedlikehold eller annet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i aksjelagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad vår og høst må påregnes.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt iht. alminnelig regelverk, men det er den respektive eiers ansvar å sørge for at dette ikke er til unødig sjenanse for øvrige beboere når det gjelder støy, regngjøring, bruk av fellesarealer mm. Husdyrhold skal søkes om til styret slik at styret kan ha en til enhver tid oppdatert oversikt over husdyr i gården.

Aksjeselskapets forsikring

W.R. Berkley Insurance Norway Nuf
Polisenr. 101926.4

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 597 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning.

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et rolig, men sentralt og populært område på Bislett, like ved Stensparken. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt og med nærhet til alt.

Det er flere butikker i umiddelbar nærhet, bl.a. Bunnpris, COOP, Joker og KIWI. Ellers er Thereses gate rett ved, med cafeer, restauranter, vinmonopol, apotek og frisører. Kun kort gange til St. Hanshaugen med blant annet spesialbutikker som

Gutta på Haugen og spisesteder som Smalhans, Pascal og Åpent Bakeri.

Stensparken som er en grønn oase midt i byen, ligger rett ved leiligheten. Ønsker man ytterligere park-tilbud er det kun få minutter på sykkel eller til fots til Idioten og St. Hanshaugen. På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken. Ellers kort vei til Majorstuen med Bogstadveien sine mange forretninger, restauranter og utesteder. For den treningsglade er det kort vei til SATS Bislett, Bislett Bad og Bislett stadion med tilgang til både innendørs og utendørs løpebaner.

God offentlig kommunikasjon med 17- og 18-trikken rett i nærheten som raskt tar deg til sentrum, Oslo S/Bussterminalen og Grünerløkka, eller Blindern og Rikshospitalet/Gaustad, som er et utmerket utgangspunkt for sykkel- eller skiturer i Nordmarka. 20- og 21-bussen, tar deg enkelt og raskt til Majorstuen, Frognerparken og Skøyen, St. Hanshaugen, Solli plass og Aker Brygge, eller Sagene og Torshov. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man raskt til Frognerseteren eller Sognsvann.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten bl.a. Tannlegehøyskolen på Lindern, høyskolesenteret (OsloMet) på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen. T-banestasjon på Majorstuen og Nasjonalteateret ligger i gåavstand og har tilknytning til alle T-banens linjer som tar deg rundt i alle Oslos mange hjørner.

Bebyggelse

Bygården ble oppført i 1928, og ligger i bydel St. Hanshaugen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger et uattestert ekspedisjonsdokument innlevert 1928 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Videre foreligger det ferdigattest for balkonger datert 13.04.2021, og tillatelse til tiltak for utskifting av 16 vinduer mot bakgård datert 25.02.2022.
Når tiltaket er ferdig, må det søkes om ferdigattest.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.
- Nytt dusjbad, areal tatt fra kjøkkenrom. Når du bygger nytt bad stilles det blant annet tekniske krav til ventilasjon. Det er usikkert om dette er oppfylt.
Kjøper overtar ansvaret for dette.

Byggetegninger er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For 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:

301/216/191:
20.04.1895 - Dokumentnr: 992868 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

17.10.1929 - Dokumentnr: 912832 - Bestemmelse om bebyggelse

30.07.1935 - Dokumentnr: 990779 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

20.04.1895 - Dokumentnr: 900098 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:188

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger opplyser om hva som har blitt gjort i leiligheten:

Nåværende eier:
2022: Nytt speil med belysning på bad/wc. Delvis malt overflater i stue/spisestue. Malt alle vegger og plassbygd skap på soverom, samt montert automatisk belysning i skap og nye dørhåndtak på skap.

Tidligere eiere:
2022:Skiftet vinduer.
2021: Malt vegger og himling i kjøkken/spisestue og stue.
2020: Ny balkong i regi av boligselskapet.
2018: Kjøkken oppgradert med nye benkeskap, høyskap, benkeplater, oppvaskkum, kjøkkenarmatur, fliser over kjøkkenbenk samt kjøkkenøy. Nytt gulv i alle rom med unntak av bad/wc og soverom.
2017: Skiftet radiatorer og tilhørende røranlegg (utført av Fyr -Kjelen, dokumentasjon foreligger).
2014: Ny Kvik kjøkkeninnredning. Rehabilitert bad/wc (våtromsarbeid utført av Bygg & Våtromsgruppen AS, dokumentasjon foreligger hos tidligere eier).

Generell informasjon:
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 817,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
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. 4 390,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 131 397,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. januar 2025

Megler

Magnus Jørstad , Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98020680

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Stensgata 22B

Tilstandsrapport

Stensgata 22 B, 0358 OSLO
Annet (flere aksjesleiligheter):
301-216/191/0/0

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	7. jan. 2025
Til stede	Selger/eier Victoria Høgheim Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand
Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har på sikt behov for modernisering.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Overflater pipe	Tildekket pipe.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder på vanntett sjikt.
TG 2	Sanitær - bad	Manglende drensspalte under klosett.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1928. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i murverk/betong. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i betong. Trapper i stål- og trekonstruksjon. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft.
Tomteareal	597.5 m²
Hjemmelshaver	Stensg 22 B AS

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2022	Nytt speil med belysning på bad/wc. Delvis malt overflater i stue/spisestue. Malt alle vegger og fronter plassbygd skap på soverom, samt montert automatisk belysning i skap og nye dørhåndtak på skap.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2022	Skiftet vinduer.	Håndverker	Ikke fremvist
2021	Malt vegger og himling i kjøkken/spisestue og stue.	Ukjent	Ikke aktuelt
2020	Ny balkong.	Håndverker	Ikke fremvist
2018	Kjøkken oppgradert med nye benkeskap, høyskap, benkeplater, oppvaskkum, kjøkkenarmatur, fliser over kjøkkenbenk samt kjøkkenøy. Nytt gulv i alle rom med unntak av bad/wc og soverom.	Ukjent	Ikke aktuelt
2017	Skiftet radiatorer og tilhørende røranlegg	Håndverker	Ikke fremvist
2014	Ny Kvik kjøkkeninnredning. Rehabilitert bad/wc (våtromsarbeid utført av Bygg & Våtromsgruppen AS)	Håndverker	Ikke fremvist

Kommentar
Vinduer, balkong og utskiftning av radiatorer er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider. Henvises til styret for fremvisning av dokumentasjon.
Opplysninger om oppgraderinger er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Oppgraderinger i 2022 ifb. nytt speil m.m er utført som egeninnsats av nåværende eier.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 1

Entrédør i brann- og lydklasse.
Balkongdør med tolags isolerglass, fra årstall på balkong.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Dør til bad og soverom er av noe eldre dato.
Tofløyet dør mellom to stuer av nyere dato.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i kjøkken er målt til 11 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 5 mm.

Vurdering
Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm og/eller totale avvik over 15 mm vurderes som tilstandsgrad 2. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

1-stav eikeparkett i entré, kjøkken/spisestue og stue.
3-stav eikeparkett i soverommet.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater, samt malt tapet.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Malt puss/betong i alle rom med unntak av våtrom.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,58 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe

TG 2

Pusset og malt teglsteinspipe.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Pipen er tildelt tg 2 da en av sidene mot soverommet er tildekket med skapinnredning. Ved urehabiliterte pipeløp skal alle fire sider være synlig for inspeksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på om pipen er rehabilitert innvendig. Det anbefales på generelt grunnlag å rehabilitere innvendige pipeløp.
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet og ut i badet.
Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 1

Varmtvannsbereder på 117 liter, produsert i 2014. Kilde: Merkelapp på varmtvannsbereder.
Berederen er montert i benkeskap.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja. Det er observert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ukjent, da det er montert sokkel under kjøkkeninnredningen.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Vannbåren varme — TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg.
Det er enkelte synlige rørføringer til radiatorene, mens øvrige rørføringer er skjult i bygningskonstruksjonen.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon — TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og entré.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte i dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er i henhold til NS 3600 gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2014.
Produsent: Kvik.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 2,5 m².
Betongdekke belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,06 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.
Merk at balkongen var tildekket med snø under befaring, noe som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.
Merk at balkongen var tildekket med snø under befaring, noe som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er ifølge eier pusset opp i 2014.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen for utenom kontrollerklæring på rør-i-rør. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning — TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk, samt at våtsone i dusjen grenser til fast inventar og naboseksjon, som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap.
speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater i entré.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 20.08.2024. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		6		
3. etasje	63			3
Loft		5		
Sum	63	11		3
Totalt bruksareal	74			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 8,5 m².

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, entré, kjøkken/spisestue, stue og soverom		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	63		Bad, entré, kjøkken/spisestue, stue og soverom	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Høgheim, Victoria	9578-5994-4-1597942	2025-01-06 12:34:11

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
6. jan. 2025

Oppdragsnummer
14-0002/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensgata 22B, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Victoria Høgheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

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: 78093888
Forsikret i: Protector Forsikring

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: Bad/wc rehabilitert i 2014 av tidligere eier, våtromsarbeid utført av Bygg & Våtromsgruppen AS. dokumentasjon foreligger hos tidligere eier.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasadeutbedring: reparasjon av hushjørne mot parken, august 2024. Firma: Buer Bygningsvern AS Nye vinduer 2022. Styret kjenner til firmanavn etc. Nye balkonger 2020. Firma: Østlandske balkong & fasadeentreprenør AS

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt brannvarslingsanlegg installert mai 2024. Firma: AlarmLink AS

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: El-tilsyn utført av Rejlers Elsikkerhet AS august 2024. Ingen avvik.

23. Vet du om det er foretatt målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kpi-justering av husleie 3% fra 1. februar 2025.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 14-0002/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Høgheim, Victoria	**2025-01-06**

Identifikasjon

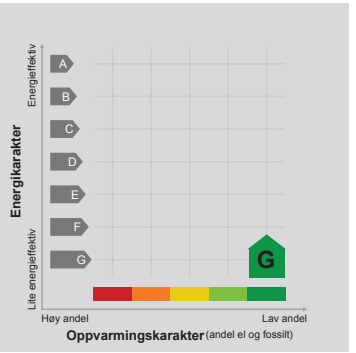
bankID Høgheim, Victoria

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stensgata 22B
Postnummer	0358
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	191
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527527
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-64695
Dato	07.01.2025



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 4 286 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 286 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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	1928
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent 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 energimerkeordingen. 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 21: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 22: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Vedtekter for
Boligaksjeselskapet Stensgaten 22 B Org. nr. 930 832 170

Vedtatt på ordinær ekstraordinær generalforsamling 13.12.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Aksjeselskapet Stensgaten 22 B har til formål å eie og drive eiendommen Stensgaten 22 b, 0358 Oslo.

1-2 Forretningskontor

Aksjeselskapet har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og aksjonærene

2-1 Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr. 137.700,- fordelt på 1377 aksjer à kr. 100,-.

2-2 Salg

Styret skal informeres om salg av aksjer.

Ved hver inn- og utflyttning, både ved fremleie og salg, påløper det et gebyr for eier på 1500,-.

2-3 Rett og plikt til utleie av leilighet/næringslokale

1) Hver aksjonær har rett og plikt til å leie den leilighet eller det næringslokale i gården som papirene gjelder. Oppsigelse av leiekontrakten fra aksjonærens side kan ikke skje annet enn ved salg. Aksje og den dertil knyttede leierett til leilighet / butikklokale kan ikke anvendes hver for seg, men må følges ad ved salg. Aksjonærer som har rett til å leie leilighet i gården, må være fysiske personer, og de må ha bopel i den leide leilighet i gården.

2) Leilighet skal benyttes til beboelse. Næringslokaler skal benyttes til butikk eller kontor, med mindre styret samtykker i annen bruk. Styret skal forhåndsgodkjenne bruk og eventuell bruksendring av næringslokalene. Styret kan sette vilkår for godkjennelsen.

3) Fremleie kan bare skje etter samtykke av styret, og for ett år av gangen. Aksjonæren har ikke rett til å la leiligheten stå ubebodd eller la næringslokalet være ute av drift i mer enn ett år, med mindre det foreligger samtykke av styret. Ved brudd på disse regler kan styret kreve at aksjer og obligasjoner med tilhørende leierett selges.

4) Erververen av aksjebrev har plikt til å underskrive den husleiekontrakt som til enhver tid gjelder for gården.

2-4 Bygningsmessige arbeider

(1) En aksjonær kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Tiltak skal være så godt integrert som mulig og være reversible. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, samt blomsterkasser og annen utvendig dekorasjon som bryter vesentlig med byggets estetiske uttrykk mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Alle øvrige bygningsmessige forandringer skal meldes til og godkjennes av styret. Godkjenning er avhengig av en overordnet vurdering av tiltakets utforming og estetikk og andre relevante hensyn, samt at det legges fram en tilfredsstillende fremdriftsplan og dokumenteres at arbeidet har nødvendige godkjenninger fra offentlig myndighet der det er et krav. og at ansvarsbelagte arbeider er tilfredsstillende dokumentert av ansvarlig søker. Varighet av bygningsmessige arbeider skal av hensyn til naboene begrenses til et minimum av tid.

3. Vedlikehold

3-1 Aksjonærenes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjonær skal holde egen leilighet, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde disse arealene for egen regning. Dette inkluderer blant annet dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Aksjonæren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til leiligheten, og for elektriske ledninger fra og med leilighetens sikringsboks.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til aksjeselskapets felles-/hovedledning.

(4) Aksjonæren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Nødvendig brannsikring innenfor leilighetene i form av brannvarsling og slokningsapparat iht forskrift er den enkelte aksjonærs ansvar. Ved mislighold kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for aksjonærens regning. Selskapet har rett til å komme inn i leilighet / næringslokale for å undersøke om brannsikrings- og vedlikeholdsplikten oppfylles, samt for besiktigelse i forbindelse med takster o.l..

(6) Aksjonæren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter aksjonæren straks å melde fra skriftlig til aksjeselskapet.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager aksjonæren skade i boligen som aksjeselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å melde fra skriftlig til aksjeselskapet uten opphold. Dette gjelder også for skader han selv er ansvarlig for og som utbedres av den enkelte eier, slik at selskapet holdes underrettet. Ved skade skal egenandel belastes hver enkelt aksjeeier i den leilighet skaden har opphav.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige aksjonæren.

3-2 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

(1) Aksjeselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonæren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og balkonger.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal aksjeselskapet holde ved like. Aksjeselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren. Dette skal gjøres på en så skånsom måte som mulig og ta hensyn til den enkelte leilighetens utforming og funksjonalitet.

(3) Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, fasade, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjonær skal gi adgang til boligen slik at aksjeselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

3-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en aksjonærs mislighold til skade på aksjeselskapets eiendom eller på annen aksjonærens bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av aksjeselskapet.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte aksjonæren. Aksjeselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Aksjeselskapet og skadelidte aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren misligholder sine plikter.

(4) Aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjeselskapet ikke oppfyller pliktene sine.

4. Felleskostnader og pantesikkerhet

4-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte aksjonær er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt av generalforsamlingen ved tilslutning.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

4-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Aksjeselskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjonæren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

5. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

5-1 Mislighold

Enhver aksjonær / leieboer har plikt til å rette seg etter de bestemmelser som finnes i vedtektene og husordensreglene. Vesentlig brudd på reglene utgjør mislighold og kan føre til at vedkommende miste sin eie-/ leierett. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Opphør og salgspålegg

Blir husleien ikke betalt innen 2 uker etter at aksjonæren har mottatt skriftlig varsel, kan han kastes ut uten søksmål, jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven § 13 – 2,3. ledd bokstav a. Varselet kan tidligst sendes på forfallsdagen, og det skal fremgå av varselet at utkastelse vil skje dersom leien med renter og kostnader ikke blir betalt. I slike tilfeller kan selskapet kreve at aksjer og obligasjoner selges. En aksjonær / leieboer som blir oppsagt på grunn av mislighold, plikter å betale kostnadene ved utkasting, søksmål og rydding av leiligheten eller næringslokalet.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjonærens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonærens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjonærer, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

5-4 Ansvar

Håndtering av mislighold, salgspålegg og fravikelse har forretningsfører fullmakt til på vegne av styret, og dette vil utøves etter alminnelige lover og regler.

6. Styret og dets vedtak

6-1 Styret

(1) Aksjeselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer og ett varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Det bør søkes kontinuitet slik at ikke alle styremedlemmer byttes ut samtidig.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

6-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

6-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i aksjeselskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf aksjeselskapslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som aksjeselskapet eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for aksjeselskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap aksjeselskapet utad og tegner dets navn.

7. Generalforsamlingen

7-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i aksjeselskapet.

7-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to aksjonærene som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle aksjonærene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter aksjeselskapsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en aksjonæren ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

7-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Fastsetting av resultatregnskap og balanse
- Anvendelse av årets overskudd eller evt. dekning av underskudd etter den fastsatte balanse
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7-5 Møterett

Alle aksjonærene har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Aksjonærens ektefelle, samboer eller et annet medlem av aksjonærens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

7-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

7-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Aksjonæren som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Aksjonæren kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen.

7-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeselskapsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

8. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

8-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Aksjeeiere kan ikke selv,ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til aksjeselskapet.

8-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et aksjeselskap har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i aksjeselskapet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

8-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse aksjonærene eller andre en urimelig fordel til skade for aksjonærene eller aksjeselskapet.

9. Vedtektsendringer

9-1 Vedtektsendringer

Endringer i aksjeselskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i AS Stensgaten 22 B

Møtedato: 07.03.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Oppe på loftet.

Til stede: 11 aksjonærer, 0 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Andreas Flataker.

Møtet ble åpnet av Andreas Flataker.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Andreas Flataker foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Andreas Flataker foreslått. Som protokollvitne ble Endre Stokken foreslått.

   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 20 000.

   Benkeforslag: Det foreslås å endre beløpet til 15 000 kr.

   Vedtak: Benkeforslag vedtatt.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Vedtektsendring**

   Saksframstilling: Forretningsfører

   Forslag til vedtak: Det legges inn nytt punkt i vedtektene, 2-3: Opprinnelig aksjonærobligasjoner er slettet

   Vedtak: Sak trukket fra forretningsfører. Etter nærmere undersøkelser i det historiske arkiv fra kartverket er det konstatert at obligasjoner er slettet.

---

8. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Endre Stokke foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 1 år, ble Maria Sieglinde Walther Muribø foreslått.
Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Ståle Øverland foreslått.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18:20. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Andreas Flataker

Fører av protokollen
Navn: Andreas Flataker

Protokollvitne 1
Navn: Endre Stokken

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Styreleder	Endre Stokken	2024-2025
Styremedlem	Jan Otto Søberg	2023-2025
Styremedlem	Maria Sieglinde Walther Muribø	2024-2025
Varamedlem	Ståle Øverland	2024-2025

Boligaksjeselskapet Stensgaten 22 B

nytt opplag mai 2000

erstatter alle tidligere versjoner

Innhold

HUSORDEN	SIDE 1
LEIEREGLER	SIDE 2
VEDTEKTER	SIDE 3 OG 4
TILEGGSINFO	SIDE 5 **(under utarbeidelse)**

Husorden for Boligaksjeselskapet Stensgaten 22 b

Vedtatt på ordinær generalforsamling 26.5.94, med endring av 4.6.1998

§ 1 Leieboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene, og sørge for at de etterlates i god stand.

§ 2 Port og ytterdører skal til enhver tid holdes låst. Det samme gjelder loft- og kjellerdører. Lyset i loft og kjeller må slukkes når stedet forlates.

§ 3 Søppel skal legges i postkassene. Kassene må ikke fylles opp med store gjenstander. Leieboerne må selv inngå avtale med renholdsverket om avfall som ikke går i kassene.

§ 4 Ski, sykler og annet sportsutstyr skal ikke oppbevares i oppgangen, men henvises til sykkelboden. Hvis den blir for full, kan styret ta stilling til hva som skal oppbevares der.

§ 5 Gårds- og portrom, trappeoppganger og felles loft og kjeller m.v. må ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Til oppbevaring av ved, bilhjul, o.a. må bare benyttes bodene.

Papir, bensin og andre brannfarlig gjenstander må ikke oppbevares i bodene. Det vises forøvrig til brannforskriftene.

§ 6 Vaskekjelleren brukes i henhold til utlagte lister hvor leieboerne selv skriver seg på. Den må kun benyttes til disse tider:

Hverdager:	Kl. 08.00 – kl. 22.00
Lørdager:	Kl. 08.00 – kl. 18.00

Egen instruks for bruk av maskiner må følges. Vaskekjelleren rengjøres og luftes etter bruk. Filter i tørketrommel tømmes for lo etter hver gangs bruk. Forøvrig følges egne oppslag vedrørende bruk av vaskekjelleren. Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager. Dryppvått tøy må ikke henges på loftet.

§ 7 Styret ordner med rengjøring av loft og kjeller når det trengs.

§ 8 Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 – kl. 07.00, slik at andre leieboere ikke sjeneres.

Støyende arbeid må ikke foregå etter kl. 22.00 på hverdager, og kl. 18.00 på lørdager. Det må ikke foregå på søn- og helligdager uten tillatelse fra berørte naboer. Hver enkelt beboer plikter å varsle naboer om all støyende oppussing, spesielt drill o.l.. Varsling skjer muntlig til naboer, og skriftlig på oppslagstavlen.

§ 9 Musikkøvelser må ikke uten innhentet samtykke med de berørte naboer foregå mer enn 2 timer daglig, ikke før kl. 10.00 og etter kl. 22.00, og ikke før kl. 13.00 på søndager. Musikkundervisning må ikke finne sted uten etter spesiell avtale med de berørte naboer.

§ 10 Klager av enhver art som ønskes behandlet av styret, skal fremsettes skriftlig hvis styret ber om det.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1817
AS Stensgaten 22 B

Velkommen til generalforsamling i AS Stensgaten 22 B

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

Dato for generalforsamlingen:
7. mars 2024 kl. 18:00, Oppe på lofte.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Stensgaten 22 B

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og vitne velges på møte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20 000 kr.

Sak 7

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:
Forretningsfører

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det ønskes at det legges inn vedtektsendring med et nytt punkt i vedtektene, 2-3.

2-3.

Opprinnelig aksjonærobligasjoner er slettet.

Dette vil spare mange for fremtidig spørsmål og tid med å oppdrive obligasjoner som allerede er innløst/slettet.

Vedtektsendringen er bevis for at obligasjonene er slettet og at det ikke er noen tvil om det i fremtiden.

Styrets innstilling
Vedtar vedtektsendring

Forslag til vedtak
Det legges inn nytt punkt i vedtektene, 2-3: Opprinnelig aksjonærobligasjoner er slettet

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Endre Stokke stiller til gjenvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Endre Stokke

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maria Sieglinde Walther .Muribø

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen har meldt seg på forhånd .

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Endre Stokke	Stensgaten 22 B
Styremedlem	Maria Sieglinde Walther Muribø	Stensgaten 22B
Styremedlem	Jan Otto Søberg	Stensgaten 22B
Varamedlem	Ståle Øverland	Stensgaten 22B

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AS Stensgaten 22 B
Aksjeselskapet består av 16 leiligheter og 2 næringslokaler knyttet til aksjer.
AS Stensgaten 22 B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 930832170, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
216 191

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Stensgaten 22 B har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Styrets arbeid/årsberetning

Perioden som har vært:

- Antall styremøter har vært 5 stk i løpet av perioden. Behandlede saker har vært bla.
  - Nytt brannvarslingsanlegg
  - Ventilasjonskanaler
  - DørCalling
  - Service på brannslukkingsapparater
  - Kontroll av fellesanlegg (HMS oppgaver)
  - Kurs og oppstart av styrerommet.no
  - 2 dugnader
  - Rep av tørketrommel i vaskerom
  - Tv/Internett avtale
  - Fukt i rør i kjeller
- Brannvarslingsanlegget er enda ikke gjennomført da levarandøren har trukket seg og styret arbeider med å hente inn tilbud fra en annen leverandør.
- Befaring og gjennomgang av vedlikeholdsrapport for bygget. Planlegging av gjøremål opp mot økonomi.
- Endring i avtaler med Telia på bredbånd/tv for besparelse for sameiet i faste månedlige utgifter
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året har vært lynnedslag i DørCalling anlegget. 2 eksterne aktører var inne for å løse problemet. Endte med å bytte ut stor del av anlegget. Noe ble dekket av forsikring.

Fremtidige planer:
- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år) er under utarbeidelse av styret, basert på tilstandsrapport for bygget. Viktig punkter er balkonger, ødelagt hushjørne ved takrenne mot park, ødelagt etasjebånd under dette, lekkasjer/ødelagt beslag over utetak, takrenner/nedløpsrør, osv.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Stensgaten 22 B.

Lån
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Men styret må vurdere å øke felleskostnader pga generell prisstigning og vedlikeholdsbehov. Styret anser derfor 5% som en forsvarlig økning.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS STENSGATEN 22 B
ORG.NR. 930 832 170, KUNDENR. 1817

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	206 948	147 954	241 000	244 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 044 386	941 182	1 020 824	1 007 000
Vaskeri		0	11 190	6 000	0
Andre inntekter	3	-10 019	34 259	0	17 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 241 315**	**1 134 585**	**1 267 824**	**1 268 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 000	0	-2 000	-20 000
Styrehonorar		0	17 280	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-53 725	-49 971	-56 000	-56 948
Konsulenthonorar	5	-59 962	-31 901	-66 000	-50 000
Drift og vedlikehold	6	-38 775	-3 403 480	-92 000	-35 000
Forsikringer		-71 635	-65 471	-79 000	-78 798
Kommunale avgifter	7	-209 624	-168 731	-183 000	-237 851
Energi/fyring	8	-337 738	-304 691	-321 000	-325 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 574	-84 499	-89 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-47 582	-83 664	-74 000	-46 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-937 614**	**-4 175 128**	**-982 000**	**-910 397**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**303 701**	**-3 040 543**	**285 824**	**357 603**
Innbetalt andel fellesgjeld		207 980	640 383	0	0
DRIFTSRESULTAT		**511 681**	**-2 400 160**	**285 824**	**357 603**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 878	21 039	0	5 000
Finanskostnader	11	-191 158	-115 155	-118 000	-212 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-185 280**	**-94 116**	**-118 000**	**-207 000**
ÅRSRESULTAT		**326 401**	**-2 494 276**	**167 824**	**150 603**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-94 116		
Reduksjon udekket tap		326 401	0		

AS STENSGATEN 22 B
ORG.NR. 930 832 170, KUNDENR. 1817

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	276 200	276 200
SUM ANLEGGSMIDLER		**276 200**	**276 200**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 593	117 506
Forskuddsbetalte kostnader		25 829	97 578
Andre kortsiktige fordringer	13	29 937	61 682
Driftskonto OBOS-banken		493 921	271 927
SUM OMLØPSMIDLER		**562 281**	**548 692**
SUM EIENDELER		**838 481**	**824 892**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	137 700	137 700
Udekket tap	15	-2 353 384	-2 679 784
SUM EGENKAPITAL		**-2 215 684**	**-2 542 084**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 944 347	3 208 794
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 944 347**	**3 208 794**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 568	9 670
Leverandørgjeld		3 895	76 365
Påløpte renter		17 552	896
Annen kortsiktig gjeld	17	57 803	71 252
SUM KORTSIKTIG GJELD		**109 817**	**158 183**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**838 481**	**824 892**
Pantstillelse	18	0	0

Garantiansvar	0	0

Oslo, 21.02.2024
Styret i AS Stensgaten 22 B

Endre Stokke | Jan Otto Søberg | Maria S. Walther Muribø

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter og balkongtillegg	915 624
Eiendomsskatt	35 402
Tv og bredbåndsabonnement	93 360
IN lån akonto avdrag	54 604
IN lån akonto renter	149 464
IN lån avregning avdrag	-7 032
IN lån avregning renter	9 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 251 334**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Andre inntekter, flyttegebyr	1 501
Andre inntekter, kreditnotaer for dugnadsgebyr 2022 og 2023	-11 520
SUM ANDRE INNTEKTER	**-10 019**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Gaver til ansatte, gavekort i stedet for styrehonorar	-20 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 000**

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 300
OBOS PROSJEKT AS	-45 500
Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-4 946
Borettslagenes Sikringsordning As 2023	-6 216
SUM KONSULENTHONORAR	**-59 962**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 673
Drift/vedlikehold elektro	-10 633
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 889
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 134
Kostnader dugnader	-4 446
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-38 775**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-40 878

Vann- og avløpsavgift	-100 855
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-65 851
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-209 624**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-22 274
Olje	-315 464
SUM ENERGI / FYRING	**-337 738**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-36 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 344
Andre kontorkostnader	-2 837
Porto	-733
Bank- og kortgebyr	-5 576
Øreavrunding	-6
Tap på fordringer,	-85
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-47 582**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 516
Renter av Nordea konto	4 077
Andre renteinntekter	285
SUM FINANSINNTEKTER	**5 878**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-191 158
SUM FINANSKOSTNADER	**-191 158**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	276 200
SUM BYGNINGER	**276 200**

Gnr.216/bnr.191 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt eiendomsskatt 2023	26 552
Til gode av eierne	3 386

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**29 937**

NOTE: 14
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	137 700

fordelt på 1377 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-3 167 295
Egenkapital fra IN tidligere	640 383
Egenkapital fra IN 2023	207 980
Reduksjon EK fra IN	-34 453
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-2 353 384**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-513 489	
Nedbetalt tidligere	8 259	
Nedbetalt i år	8 895	
		-496 335

OBOS-Banken
Flytende renter. Rentesats 31.12.23: 6,80%, løpetid 22 år

Opprinnelig, 2022	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	56 053	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	47 572	
Nedbetalt tidligere, IN	640 383	
Nedbetalt i år, IN	207 980	
		-2 448 012

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	**-2 944 347**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fortum Strøm desember, avsatt	57 803
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**57 803**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 944 347
TOTALT	**2 944 347**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	276 200
TOTALT	**276 200**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.03.24
Selskapsnummer: 1817 **Selskapsnavn:** AS Stensgaten 22 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Husorden for Boligaksjeselskapet Stensgaten 22 B

§ 1 Leieboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene, og sørge for at de etterlates i god stand. Det vises til egne retningslinjer for bruk av fellesarealene.

§ 2 Port og ytterdører skal til enhver tid holdes låst. Det samme gjelder loft- og kjellerdører. Lyset i loft og kjeller må slukkes når stedet forlates.

§ 3 Søppel skal kildesorteres og legges i avfallsbeholdere i portrom. Beholderne må ikke fylles opp med store gjenstander. Avfall skal sorteres og papir og papp skal komprimeres før det legges i kassen. Leieboerne må på egen hånd finne andre måter å håndtere spesialavfall eller avfall som ikke går i avfallsbeholderne.

§ 4 Ski, sykler og annet sportsutstyr skal oppbevares i felles sykkelbod eller den enkeltes boder og skal ikke oppbevares i oppgangen eller andre fellesarealer. Sykkelparkering i portrom kan kun benyttes til én sykkel per beboer.

§ 5 Gårds- og portrom, trappeoppganger og felles loft og kjeller m.v. skal til enhver tid være fri for private- og andre uvedkommende gjenstander. Til oppbevaring av ved, bilhjul, o.a. må bare benyttes bodene. Det tillates ikke bruk av elektriske apparater, f.eks fryser, i loft eller kjeller, både av hensyn til strømforbruk, og brannrisiko. Papir, bensin og andrebrannfarlige gjenstander må ikke oppbevares i bodene. Det vises forøvrig til brannforskriftene.

§ 6 Vaskekjelleren brukes i henhold til utlagte lister hvor leieboerne selv skal skrive seg på. Det er ikke tillatt å bruke maskinene uten at man skriver seg på liste og betaler. Den må kun benyttes i tidsrommet kl 08.00 – kl. 22.00 på hverdager og 08.00 – kl. 18.00 på lørdager.

Egen instruks for bruk av maskiner må følges. Vaskekjelleren rengjøres og luftes etter bruk. Filter i tørketrommel tømmes for lo etter hver gangs bruk. Forøvrig følges egne oppslag vedrørende bruk av vaskekjelleren. Dryppvått tøy må ikke henges på loftet.

§ 7 Balkonger skal holdes ryddige og fine og ikke benyttes som oppbevaringssted.

§8 Beboer skal skaffe tydelig navneskilt i hvit plast med svart skrift til postkasser, samt messingskilt til slagdører i den enkelte etasje. Styret sørger for merking av utvendig ringeklokke.

§ 8 Styret ordner med rengjøring av loft og kjeller når det trengs. Alle oppfordres til å bidra til å holde det rent og ryddig og alle rømningsveier frie for potensielle hinder. Gjenstander hensatt i fellesarealene vil bli fjernet.

§ 9 Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 – kl. 07.00, slik at andre leieboere ikke sjeneres.
Støyende arbeid må ikke foregå etter kl. 22.00 på hverdager, og kl. 18.00 på lørdager. Det må ikke foregå på søn- og helligdager uten særskilt tillatelse fra berørte naboer. Hver enkelt beboer plikter å varsle naboer om all støyende oppussing, spesielt drill o.l. Varsling skjer på egnet måte til naboer avhengig av hva som er hensiktsmessigi den enkelte situasjon. Fester og annen støyende aktivitet skal varsles på tilsvarende måte.

§10 Husdyrhold er tillatt iht alminnelig regelverk, men det er den respektive eiers ansvar å sørge for at dette ikke er til unødig sjenanse for øvrige beboere når det gjelder støy, regngjøring, bruk av fellesarealer mm. Husdyrhold skal søkes om til styret slik at styret kan ha en til enhver tid oppdatert oversikt over husdyr i gården.

§ 11 Klager av enhver art som ønskes behandlet av styret, skal fremsettes skriftlig hvis styret ber om det.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Magnus Jørstad
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: m.jorstad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0002/25 . Vår ref.: 1817-1-12 Dato: 06.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Stensgaten 22 B
Organisasjonsnr:	930832170
Aksjonær:	Høgheim, Victoria
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	12
Aksjeboenhetsnumer:	12
Adresse:	Stensgaten 22b, 0358 OSLO
Aksjenummer:	3455-3729
Gnr.	216
Bnr.	191

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1440347-4.1.
- Forsikret hos: Stiftelsen Borettslagenes- polisenummer 20055.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtag.
  Sikringsordning: BBL's sikringsordning. Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.
- Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september, november.
- Selskapet består av 18 enheter; 16 leiligheter og 2 næring.
- Pant: Boligselskapet har pant i leiligheten datert 02.09.2008.
- Det kan være utlignet eiendomsskatt på aksjeleiligheten, og dette må avklares nærmere med selger eller kommune/kemner.
- OBS: Pga hvitvaskingsregler er det nødvendig at vi får tilsendt bekreftet kopi av ID på kjøper(e) før vi overdrar aksjene.
- Eierskiftemelding sendes til eierskifte@obos.no.
- Ved hver inn- og utflytting, både ved fremleie og salg, påløper det et gebyr for eier på 1500,-. 1500,- for både kjøper og selger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208020471
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo:	486 735,00
Innfrielsesdato:	30.04.2047
Type Rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208009907
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo:	2 281 704,11
Innfrielsesdato:	30.04.2047
Type Rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 636,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820800990; IN lån 3 - Akonto renter	897,59	
Lån nr: 9820800990; IN lån 3 - Akonto avdrag	252,11	
Dugnadsgebyr	80,00	
Tv og bredbåndsabonnement	495,00	259,00 fra 01.02.2025
Fellesutgifter	3 912,00	4 215,00 fra 01.03.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	289,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 061,-
Annen formue:	23 409,-
Gjeld:	193 697,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208020471
Restsaldo:	23 962,88
Kapitalkostnader:	178,81

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208009907
Restsaldo:	157 762,33
Kapitalkostnader:	1 106,93

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 181 725,21,-, pr. dags dato.

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Endre Røsstad Stokke, e-post:stensgata22b@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskiftef@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
e-post: oef@obos.no

Kontraktsnummer: 21311

1817-1-12 Oslo:06.01.2025

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	AS Stensgaten 22 B	org.nr: 930832170
Boligens adresse:	Stensgaten 22b, 0358 OSLO, 0358 OSLO	bolig nr: 12
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	Stiftelsen Borettslagenes	polise nr: 20055
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Høgheim, Victoria	22.06.1990

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	2750	3455-3729	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER
Andelsobligasjon	4250	2	Forretningsfører	

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 21311

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
02.09.2008	AS Stensgaten 22 B		BORETTSLAGSPANT
17.06.2024	Nordea Eiendomskreditt AS		AVTALEPANT

AS Stensgaten 22 B
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter for
Boligaksjeselskapet Stensgaten 22 B Org. nr. 930 832 170

Vedtatt på ordinær ekstraordinær generalforsamling 28.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Aksjeselskapet Stensgaten 22 B har til formål å eie og drive eiendommen Stensgaten 22 b, 0358 Oslo.

1-2 Forretningskontor

Aksjeselskapet har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og aksjonærene

2-1 Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr. 137.700,- fordelt på 1377 aksjer à kr. 100,-.

2-2 Salg

Styret skal informeres om salg av aksjer.

Ved hver inn- og utflyttning, både ved fremleie og salg, påløper det et gebyr for eier på 1500,-.

2-3 Rett og plikt til utleie av leilighet/næringslokale

1) Hver aksjonær har rett og plikt til å leie den leilighet eller det næringslokale i gården som papirene gjelder. Oppsigelse av leiekontrakten fra aksjonærens side kan ikke skje annet enn ved salg. Aksje og den dertil knyttede leierett til leilighet / butikklokale kan ikke anvendes hver for seg, men må følges ad ved salg. Aksjonærer som har rett til å leie leilighet i gården, må være fysiske personer, og de må ha bopel i den leide leilighet i gården.

2) Leilighet skal benyttes til beboelse. Næringslokaler skal benyttes til butikk eller kontor, med mindre styret samtykker i annen bruk. Styret skal uansett formål forhåndsgodkjenne alle søknadspliktige bruksendringer av næringslokalene. Styret kan sette vilkår for godkjennelsen.

3) All fremleie for bolig og næring skal skje etter samtykke av styret. Fremleie for bolig gjøres for ett år av gangen. Aksjonæren har ikke rett til å la leiligheten stå ubebodd eller la næringslokalet være ute av drift i mer enn ett år, med mindre det foreligger samtykke av styret.Ved brudd på disse regler kan styret kreve at aksjer og obligasjoner med tilhørende leierett selges.

4) Erververen av aksjebrev har plikt til å underskrive den husleiekontrakt som til enhver tid gjelder for gården.

2-4 Bygningsmessige arbeider

(1) En aksjonær kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Tiltak skal være så godt integrert som mulig og være reversible. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, samt blomsterkasser og annen utvendig dekorasjon som bryter vesentlig med byggets estetiske uttrykk mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Alle øvrige bygningsmessige forandringer skal meldes til og godkjennes av styret. Godkjenning er avhengig av en overordnet vurdering av tiltakets utforming og estetikk og andre relevante hensyn, samt at det legges fram en tilfredsstillende fremdriftsplan og dokumenteres at arbeidet har nødvendige godkjenninger fra offentlig myndighet der det er et krav. og at ansvarsbelagte arbeider er tilfredsstillende dokumentert av ansvarlig søker. Varighet av bygningsmessige arbeider skal av hensyn til naboene begrenses til et minimum av tid.

3. Vedlikehold

3-1 Aksjonærenes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjonær skal holde egen leilighet, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde disse arealene for egen regning. Dette inkluderer blant annet dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, radiatorer, andre apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Aksjonæren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til leiligheten, og for elektriske ledninger fra og med leilighetens sikringsboks.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til aksjeselskapets felles-/hovedledning.

(4) Aksjonæren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Nødvendig brannsikring innenfor leilighetene i form av brannvarsling og slokningsapparat iht forskrift er den enkelte aksjonærs ansvar. Ved mislighold kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for aksjonærens regning. Selskapet har rett til å komme inn i leilighet / næringslokale for å undersøke om brannsikrings- og vedlikeholdsplikten oppfylles, samt for besiktigelse i forbindelse med takster o.l..

(6) Aksjonæren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter aksjonæren straks å melde fra skriftlig til aksjeselskapet.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager aksjonæren skade i boligen som aksjeselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å melde fra skriftlig til aksjeselskapet uten opphold. Dette gjelder også for skader han selv er ansvarlig for og som utbedres av den enkelte eier, slik at selskapet holdes underrettet. Ved skade skal egenandel belastes hver enkelt aksjeeier i den leilighet skaden har opphav.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige aksjonæren.

3-2 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

(1) Aksjeselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonæren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og balkonger.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal aksjeselskapet holde ved like. Aksjeselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren. Dette skal gjøres på en så skånsom måte som mulig og ta hensyn til den enkelte leilighetens utforming og funksjonalitet.

(3) Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, fasade, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjonær skal gi adgang til boligen slik at aksjeselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

3-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en aksjonærs mislighold til skade på aksjeselskapets eiendom eller på annen aksjonærens bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av aksjeselskapet.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte aksjonæren. Aksjeselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Aksjeselskapet og skadelidte aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren misligholder sine plikter.

(4) Aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjeselskapet ikke oppfyller pliktene sine.

4. Felleskostnader og pantesikkerhet

4-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte aksjonær er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt av generalforsamlingen ved tilslutning.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

4-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Aksjeselskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjonæren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

5. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

5-1 Mislighold

Enhver aksjonær / leieboer har plikt til å rette seg etter de bestemmelser som finnes i vedtektene og husordensreglene. Vesentlig brudd på reglene utgjør mislighold og kan føre til at vedkommende miste sin eie-/ leierett. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Opphør og salgspålegg

Blir husleien ikke betalt innen 2 uker etter at aksjonæren har mottatt skriftlig varsel, kan han kastes ut uten søksmål, jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven § 13 – 2,3. ledd bokstav a. Varselet kan tidligst sendes på forfallsdagen, og det skal fremgå av varselet at utkastelse vil skje dersom leien med renter og kostnader ikke blir betalt. I slike tilfeller kan selskapet kreve at aksjer og obligasjoner selges. En aksjonær / leieboer som blir oppsagt på grunn av mislighold, plikter å betale kostnadene ved utkasting, søksmål og rydding av leiligheten eller næringslokalet.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjonærens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonærens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjonærer, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

5-4 Ansvar

Håndtering av mislighold, salgspålegg og fravikelse har forretningsfører fullmakt til på vegne av styret, og dette vil utøves etter alminnelige lover og regler.

6. Styret og dets vedtak

6-1 Styret

(1) Aksjeselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer og ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Det bør søkes kontinuitet slik at ikke alle styremedlemmer byttes ut samtidig.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

6-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene.

6-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i aksjeselskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf aksjeselskapslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som aksjeselskapet eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for aksjeselskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap aksjeselskapet utad og tegner dets navn.

7. Generalforsamlingen

7-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i aksjeselskapet.

7-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to aksjonærene som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle aksjonærene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter aksjeselskapsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en aksjonæren ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

7-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Fastsetting av resultatregnskap og balanse
- Anvendelse av årets overskudd eller evt. dekning av underskudd etter den fastsatte balanse
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7-5 Møterett

Alle aksjonærene har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Aksjonærens ektefelle, samboer eller et annet medlem av aksjonærens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

7-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

7-7 Stemmerett og fullmakt

Hver bruksenhet har rett til én stemme på generalforsamlingen. Aksjonæren som eier mer ennen andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Aksjonæren kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen.

7-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeselskapsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

8. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

8-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Aksjeeiere kan ikke selv,ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til aksjeselskapet.

8-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et aksjeselskap har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i aksjeselskapet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

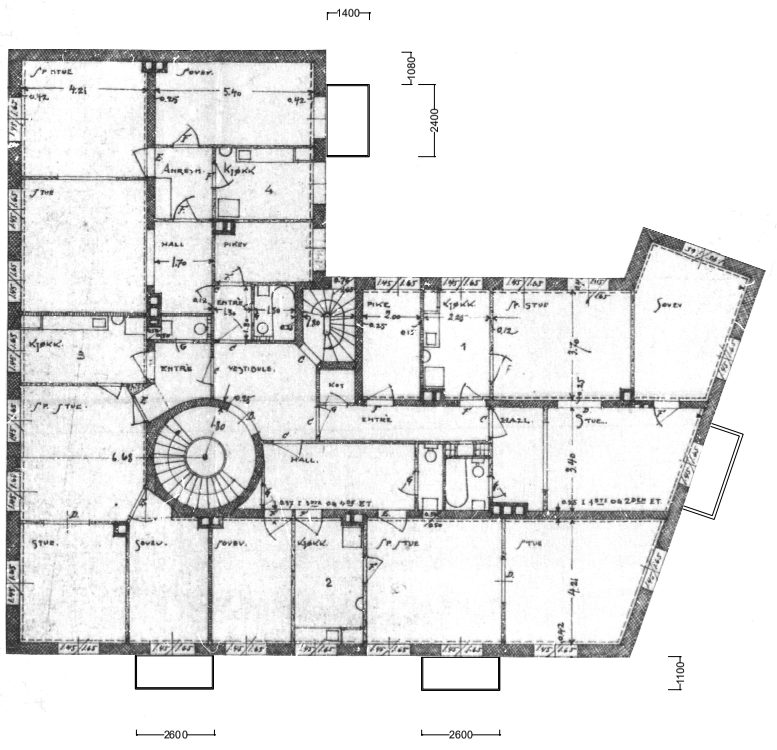
8-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse aksjonærene eller andre en urimelig fordel til skade for aksjonærene eller aksjeselskapet.

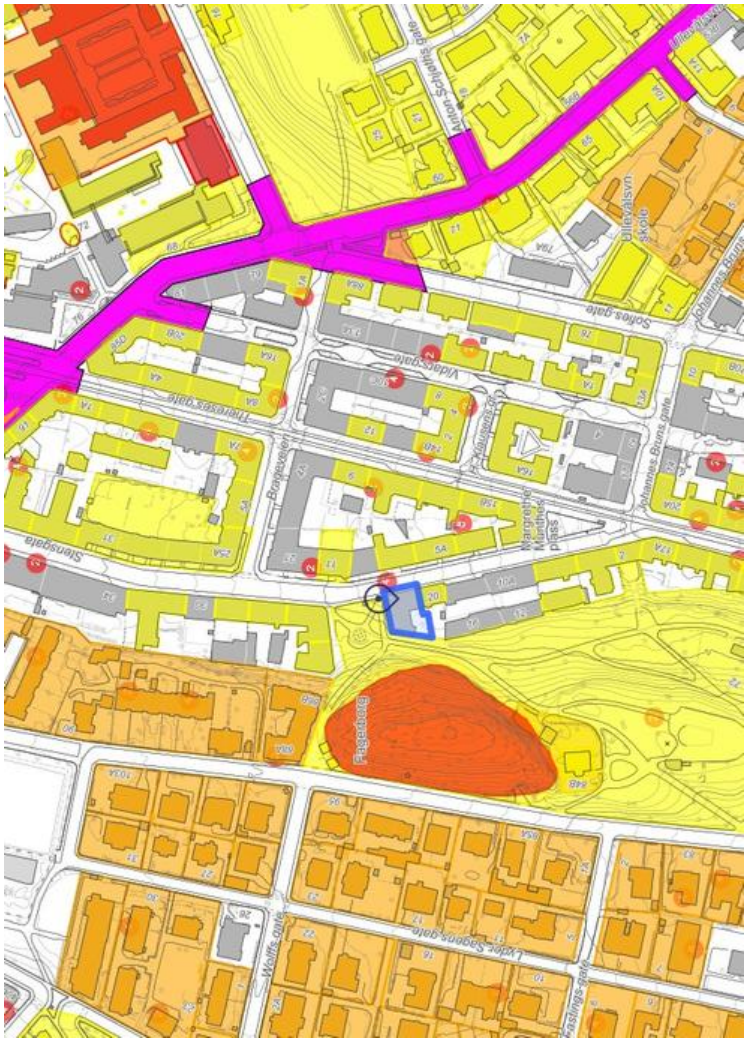
9. Vedtektsendringer

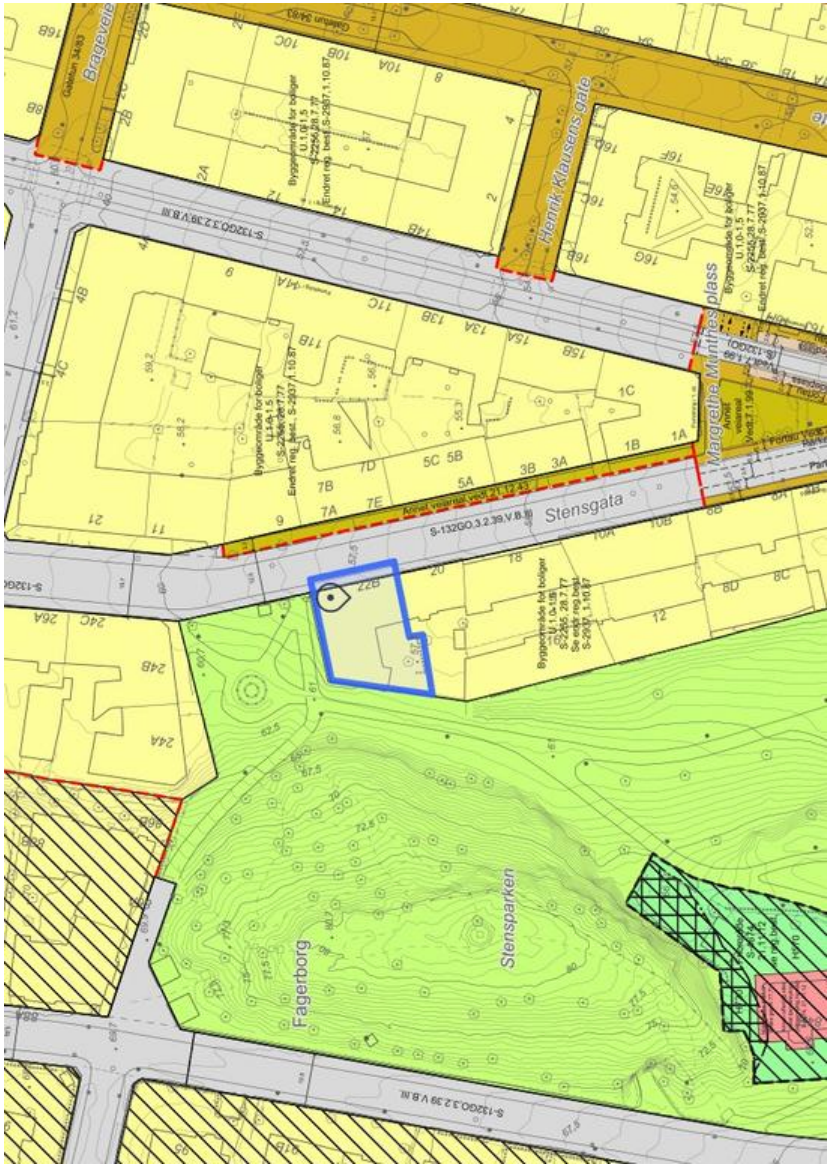
9-1 Vedtektsendringer

Endringer i aksjeselskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.



Tittel: Balkonger	Adresse: Stensgata 22 B	Gnr / Bnr / Snr: 216 / 191	Dokumentnr: 0301
Tiltakshaver: Stensgaten 22 B AS	Tegn.fag: Plan ny 2. - 4. etg.		TEK-17
	Målestokk: 1:100	Fremstilles av: Østlandske balkong og fasade entreprenør AS	Tegnet: Reny Eigildatter
Ansvarlig SØK: Østlandske balkong og fasade-entreprenøren AS	Tegning nr.: 1b		Dato: 22.02.2019


Sofies gate
Vidars gate
Thereses gate
Bergliveien
Stensgata
Johannes Brunsgate
Ullevål skole
Ullevålsveien
Ullevål stadion
Wolffs gate
Lyder Sagens gate
Frognerveien
Frognerbadet


Bragevei
Henrik Klausens gate
Margrethe Munthes plass
Stensgata
Fagerborg
Stensparken

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ØSTLANDSKE BALKONG &
FASADEENTREPRENØR AS
Ingiers vei 3A
1167 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.04.2021
RENY EIGIDATTER	201908799 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Erland Per Volden	

Adresse: STENSGATA 22B
Tiltakshaver: AS STENSGATEN 22 B
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 216/191/0/0
Søker: ØSTLANDSKE BALKONG & FASADEENTREPRENØR AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Stensgata 22 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for totalt 8 balkonger, 6 på fasaden mot nord og 2 på fasaden mot vest, mottatt 07.04.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegningen med PBE-id: 10/6. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201908799			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		13.03.2019	1/11
Plan 2-4 etasje	19	22.02.2019	1/14
Fasade mot park	20	22.02.2019	1/16
Fasade mot vest	20	07.04.2021	10/6

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

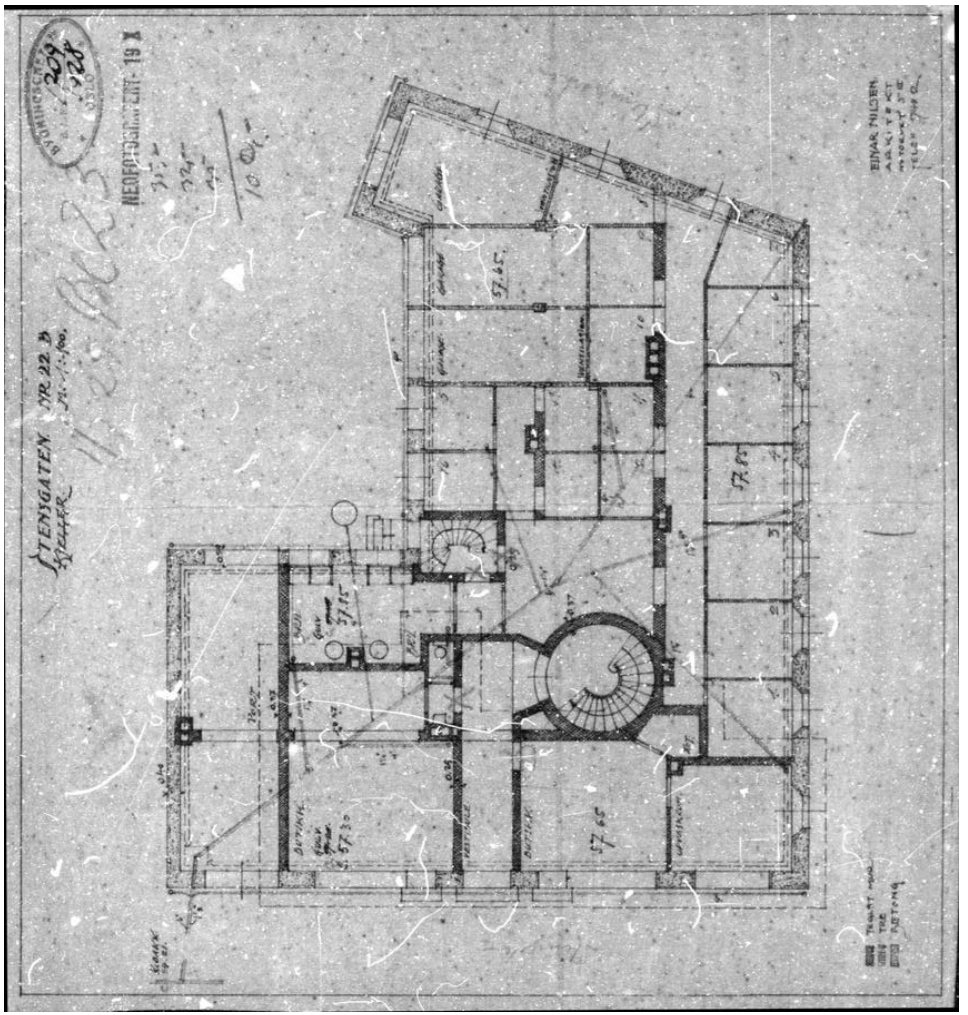
Klagefristen er tre uker

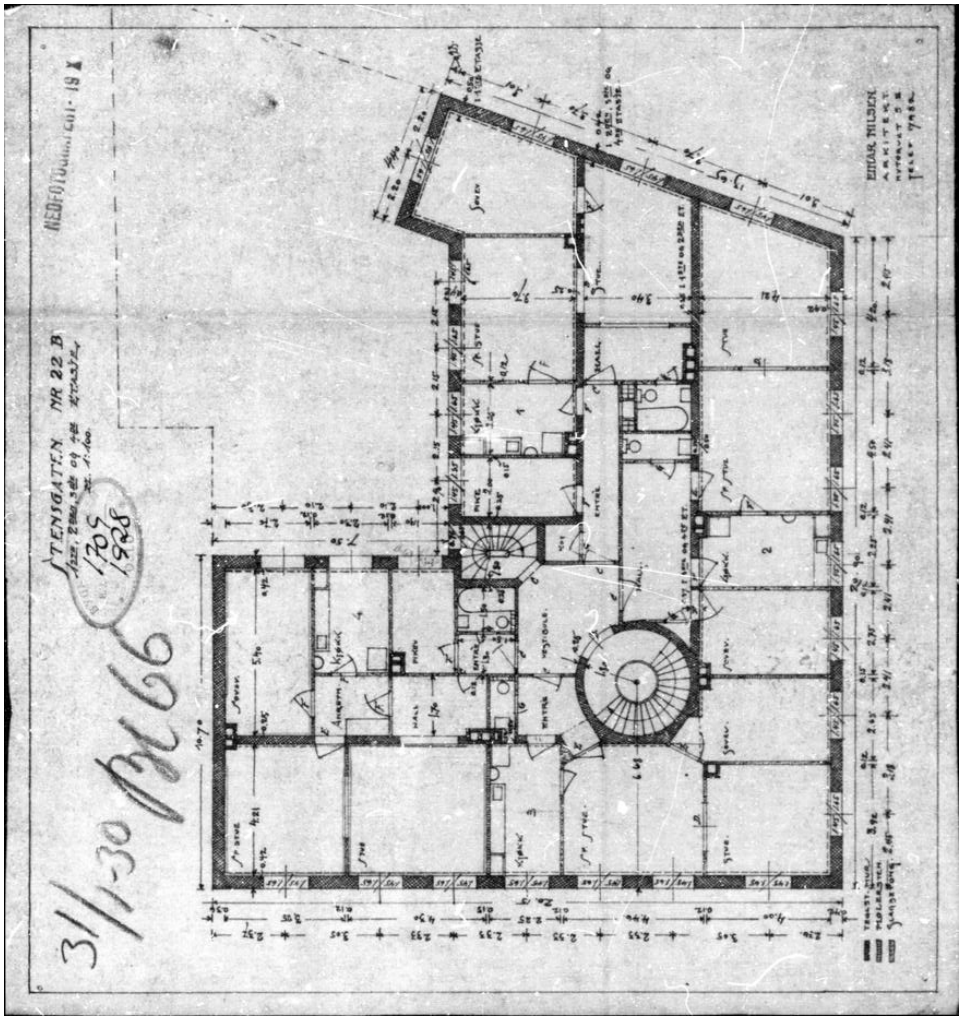
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Erland Per Volden - saksbehandler
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
AS STENSGATEN 22 B, v/Brækhus Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO


STENSGATEN NR 22 B
NEDRIGSOMRÅDET 19 X
EINAR NILSEN
ARKITEKT

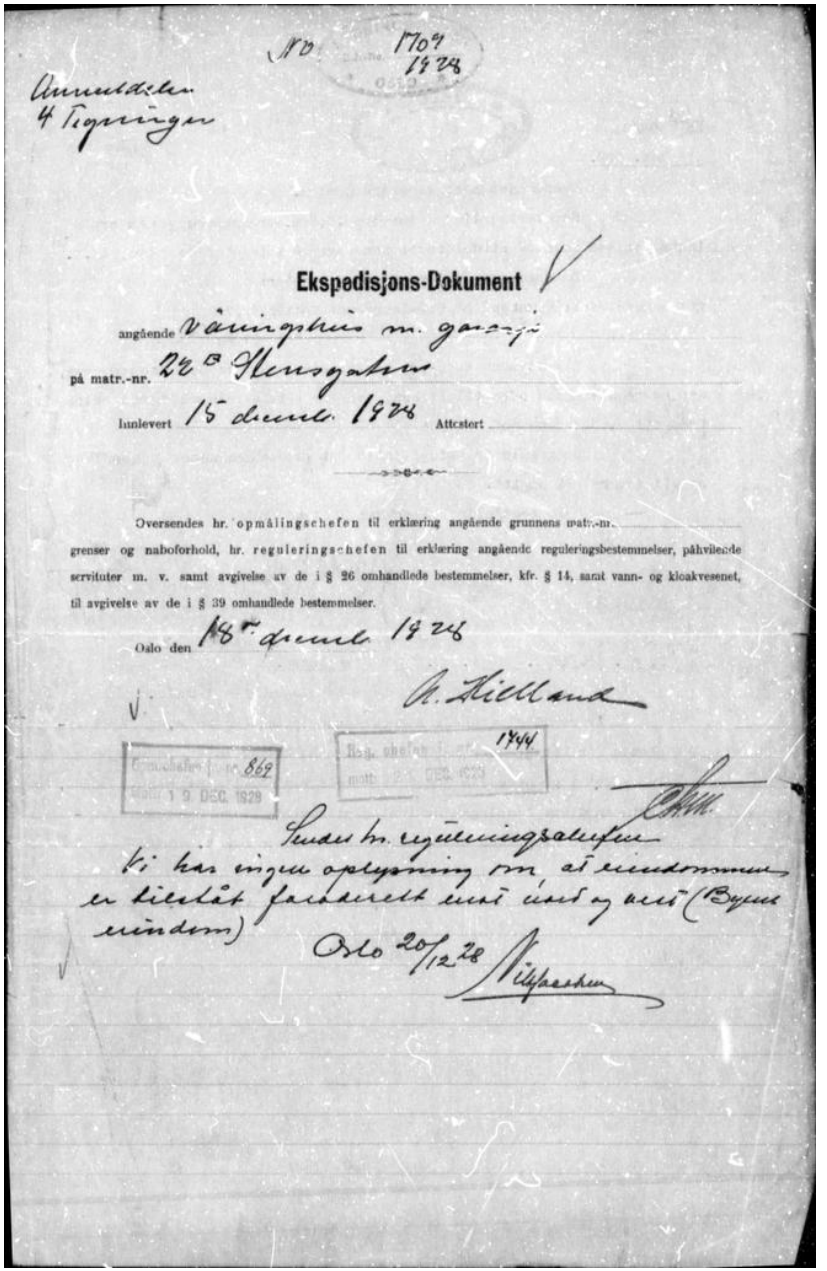

STENSGATEN NR 22 B
NEDRIGSOMRÅDET 19 X
EINAR NILSEN
ARKITEKT
31/1-30

Stensgt. 22 B.

1709/1928.

Våningshus m.

garage.



Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus m. garasje

på matr.-nr. 22 a Stensgaten

Innlevert 15 desbr. 1928 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 18 desbr. 1928

A. Hilland

Sendes hr. reguleringsalderen

Vi har ingen opplysning om at eiendommen er tilslått fordelsrett eller ikke og vedk. (Byens eiendom)

Oslo 20/12 28

1744
28 OH/O

Stensgt. 22B.

Oversendes herr ingeniørsjefen.

Reguleringslinjen for den 15,7 m. brede Stensgaten er inntegnet med rødt på situasjonsplanen samt på 1ste etasjes plan, bl.2.

De regulerte høider i denne gate er:

ved sønnre gavl kartet 86,63, innkrøkt fortog 86,70
" nordre " : " 87,03 " " 87,90

Eiendommens nord- og vestgrense vender ut mot Stensparken, der er regulert som offentlig plass, hvorfor bebyggelsen må føres helt frem til nabogrensen mot sydvest.

De regulerte høideforhold mot plassen er under behandling og vil senere bli opgitt.

Oslo reguleringsvesen den 8. febr. 1929.

Harald Hals

Opfeli

Jr. nr. 380/1929. Matr. nr. 22 B Stensgaten.

Tilbakesendes med bilag herr ingeniørsjefen i Oslo.

Av reguleringssjefens ovenstående påtegning sees, at kjellerplanen for bebyggelsen må forandres. Da heller ingen ledninger er inntegnet i planene kan jeg ikke uttale mig om kjellergulvets høide, forinnen disse ledninger er inntegnet samt det forøvrige endret og kjellerplanen er forandret som ovenfor nevnt.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 16de februar 1929.

Schelderup

Einar Aas

709/28

249
28 OH/O

Stensgt. 22B.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Reguleringsrådet besluttet den 5. mars som ovenfor innstillet.

Det tilføies at rådet intet standpunkt tok til garasje med utkjørsel mot Stensparken.

Den gjeldende regulerte høide langs Stensgaten er inntegnet med blå strek på bl. 4. Høidene langs forsiden mot nord samt mot Stensparken, der ikke er endelig vedtatt, er inntegnet med rød strek. Det henstilles at anmeldelsen ikke godkjennes forinnen disse høider er endelig vedtatt.

Der henvises til opmålingssjefens påtegning om fasaderetten.

Oslo reguleringsvesen den 7. mars 1929.

Harald Hals

Opfeli

P.S. En hertil innkommen skrivelse fra herr Kydske vedlegges byggeanmeldelsen. D.S.

1709/28

~~Anf. til innstilling~~
~~Oslo 8/3 29~~
~~O.H.Magnus~~

Overrundes Oslo bebyggelsesråd s. aud. bl. 6-7.
Oslo 11/3 29
O.H.Magnus

Skatteetaten

Dato
09.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FRIDA MUNDAL
Gimleveien 22 A H0401
0266 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 930 832 170 Aksjenr 12

Eiendommens adresse:

Stensgata 22B, 0358 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 599 895
Som sekundærbolig:	kr 6 399 579

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Stensgata 22B

Nabolaget Stensparken - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	15 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	20 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	6 min 0.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Heltberg Bislett	10 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km

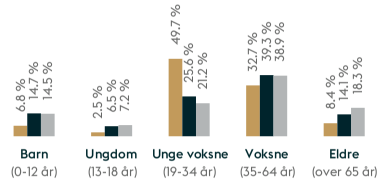
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Stensgata Linje 19N	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	25 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.2 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	6 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	7 min 0.5 km
Amigos Vestre Aker barnehage (... 16 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Stensparken - balløkke	3 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
The Work Out	4 min
EVO Adamstuen	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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: 14-0002/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stensgata 22B 0358 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 191 (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