

Stensberggata 10



Velkommen til

Stensberggata 10



Salgsoppgaven produsert 14. august 2025

Pilestredet Park

Lys og pen 3-roms selveier vendt mot rolig bakgård|Sydvestvendt terrasse på 9 m²|Felles takterrasse|Heis|Garasjeplass

Prisantydning	7 000 000,-
Omkostninger	176 350,-
Totalpris	7 176 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 714,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	62 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2003

Megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no
Megler 2	Siril Slorer Sloreby
Telefon	412 52 214
E-post	s.sloreby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Stensberggata 10! - En moderne leilighet med 2 soverom, romslig stue/kjøkken, bad, innvendig bod og entré. Leiligheten vender i sin helhet mot rolig bakgård, og har en solrik sydvestvendt uteplass på 9 m² med god plass til hyggelig sittegruppe, grill, beplantning og folk. Området fremstår som en rolig oase i en ellers travel og urban bydel med sin skjermede beliggenhet.

- <Li>Meget god og arealeffektiv planløsning
- <Li>Sydestvendt terrasse på 9 m² vendt mot rolig bakgård og felles takterrasse med vid utsikt
- <Li>Egen garasjeplass med el-billader
- <Li>Lave felleskostnader med fyring og v.vann inkl.
- <Li>Innvendig bod samt ekstern bod på ca. 3 m²
- <Li>Svært sentral beliggenhet med nærhet til servicefasiliteter, flotte tur- og rekreasjonsområder samt skoler

Arealer og innhold

BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	62 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Stue/kjøkken, To soverom, Bad, Bod, Entré
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 9 kvm.



Plantegning














Miele
Miele


Miele
12:51
Miele




Miele
12:59
Miele






weber





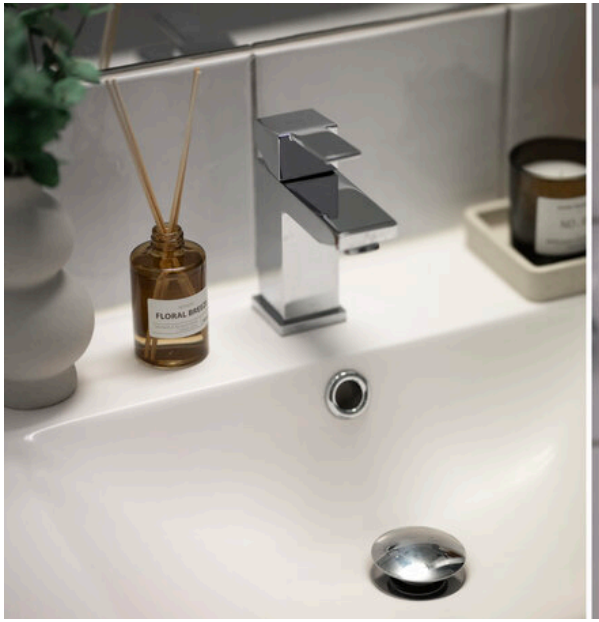










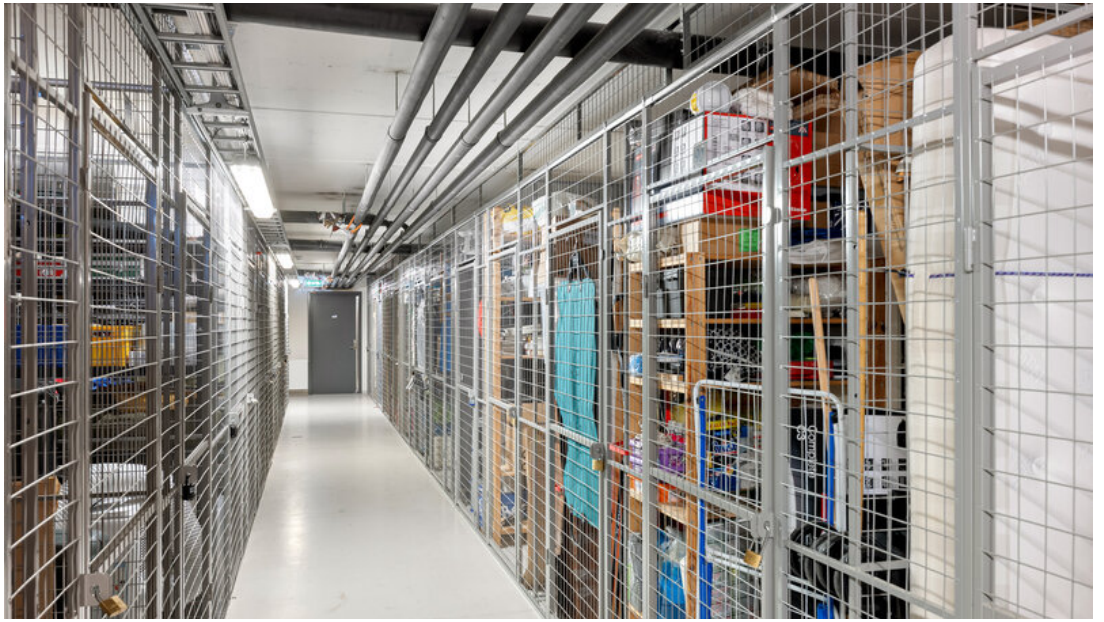





















10
Stensberggaten 10

Informasjon

Stensberggata 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0465/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stensberggata 10, 0170 OSLO
Gnr 208, bnr 918, snr 90 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Sanela Misimovic
Sead Misimovic

Kjøpesum og omkostninger
7 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
175 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 176 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 189 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Stue/kjøkken, To soverom, Bad, Bod, Entré
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Boden er seksjonert som en tilleggsdel til leiligheten. Dette innebærer at sameiet ikke har anledning til å omdisponere boden uten at det foretas en reseksjonering.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod på samme plan som leiligheten på ca. 3,2 m^2.

Innhold

Leiligheten har et internt bruksareal på 59 m^2: Stue/kjøkken, To soverom, Bad, Bod, Entré
Leiligheten disponerer også en bod på ca. 3 m^2 på samme plan som leiligheten. Sameiet har en praktisk sykkelstall fra i samme plan som leiligheten med inngang / utgang fra gateplan (for å trille sykler inn og ut).

Stue/Kjøkken
Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Det er god plass til både spisebord og sofagruppe. Kjøkkenet fra Epoq ble montert i 2017 og har profilerte fronter med enkelte glassfronter og belysning i overskap, samt mosaikkfliser over benkeskapet. Laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn følger med. Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvestvendt terrasse i betongheller på 9 m^2 vendt mot rolig bakgård – stor nok til både loungesett og grill.

Soverom
Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har god plass til garderobeskap og dobbeltseng. Soverom nr. 2 egner seg ypperlig som gjesterom, barnerom eller kontor.
Bad
Badet består av en baderomskabin fra byggeåret, modernisert i 2017 med ny innredning, dusjdører og servant. Rommet er innredet med benkeskap og veggskap med glatte fronter, speil med belysning over servant, samt dusj med innfellbare dører i herdet glass. Det er varmekabler i gulvstøp. Videre finnes veggfestet toalett med utvendig sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Entré
Innbydende entré med plass til sko- og yttertøy i stort garderobeskap. Entréen er koblet til calling anlegg som gjør det enkelt å slippe inn gjester fra inngangsplan.

Bakgård og takterrasse
Felles takterrasse med vid utsikt og gode solforhold. Sameiet har også en pent opparbeidet felles bakgård. Selger informerer om at det er engasjert en gartner som blant annet klipper hekkene. Gresset på innsiden av hekken mot leiligheten klippes av eier av leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater på innvendige gulv (Bad / U. etasje)
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Det er funnet bom under enkelte fliser i badet. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Overflater på innvendige vegger (Bad / U. etasje)
Flislagte overflater. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Elektrisk oppvarming (Bad / U. etasje)
Varmekabler i gulvstøp. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

- Elektrisk anlegg
Anlegget er fra byggeår. 2017: Opplegg av 2stk kurser til kjøkken og montere downlights i kjøkken og entré (utført av bekjent med fagbrev). For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerpunkt i bod. Avløpsrør i plast.
- Hovedstoppekran er lokalisert i i bod og har normal funksjon
- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i bod

Innvendige overfalter:
- Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett og fliser på bad
- Vegger med sparklede og malte overflater på plater/murpuss
- Himlinger med sparklede og malte plater ved nedsenket himling. Malte betongelementer for øvrig.
- Himlingshøyde i stue/kjøkken er ca. 2,45 m og 2,21 i entré

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass merket nr. 90 i plan U2.

Plassen er organisert som en tilleggsdel til leiligheten i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Det er montert en ladeboks som er koblet direkte opp mot leilighetens strømmåler. Forbruk faktureres gjennom strømregningen. Det er heisadkomst til leilighetsplan.

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

Modernisering og påkostninger

Selger informerer om følgende oppgraderinger:

2020 og 2024: Montert ny motor tilknyttet ventilasjonsaggregat
2017: Lagt ny parkett i alle rom
2017: Montert ny Epoq kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
2017: Nye innvendige dører
2017: Lagt opp 2 stk nye kurser til kjøkkenet og nye downlights i kjøkken og entré
2017: Ny baderoms innredning, dusjdører og servant

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2017

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i 2017. Savo Rørleggebedrift Savo Antic. Byttet innredning og koblet vann og avløp. Delvis egeninnsats (fjerne gammel innredning og sette sammen ny), men alt det faglige ble utført av rørleggerbedrift.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Fra byggeåret.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2017: Opplegg av 2stk kurser til kjøkken og montert
downlights i kjøkken og entré (utført av bekjent som jobber som elektriker og selvfølgelig har fagbrev).

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 Montert billader og koblet direkte på leilighetens strømmåler. Utført av firma Hoel Elektro som hadde avtale med sameiet.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 Kjøkken: Crena Norge AS, koblet vann og avløp i forbindelse med montering av nytt kjøkken. Bad: Savo Rørleggebedrift Savo Antic. Koblet vann og avløp.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Reparert ventilasjonsanlegg i 2020 og i 2024. Utført av Aarseth Boligventilasjon AS

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 Byttet parkett i hele leiligheten. Utført av firma: Tuva Import AS. Eganinnsats: Byttet innvendige dører. 3 nye skap i gangen, 2 nye skap på hovedsoverommet og 1 skap på mindre soverommet.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave i 2017 da vi kjøpte leiligheten.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Techem opplyser at målerne for varmtvann til forbruk og varme bør skiftes fordi batterilevetiden er nådd. Når målere
skal byttes har styret bestemt at det faktureres som en engangskostnad til hver leilighet/eier. Budsjettpris er 4.300,- pr leilighet.
Styret anslår utskifting av utstyret til vinteren 2025 eller våren 2026. Oppgradering av 3 heiser i løpet av 2025-2026 som dekkes
av sameiet - ingen kostnad for boligeiere.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Samsvarserklæring signert av Bravida Norge AS og datert 06.04.2010 er fremvist for følgende arbeider:
- Nyinstallasjon av elektriske anlegg på overnevnte bygg (Felt. H - Stensbergt. 12)

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein og kledd med trepanel/platekledning
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i betongelementer
- Dørcalling

- Bygningen har personheis
- Felles brannvarslingsanlegg
- Felles varmeanlegg

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2003. Ett vindu i stort soverom har glass produsert i 2008. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2003.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg
- Varmekabler i gulvstøp på bad

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9.000 kWh årlig. I 2024 var strømforbruket på 9.352 kWh, og i 2023 var strømforbruket på 8824 kWh. Strømforbruket inkluderer lading av el-bil, da ladeboksen er koblet direkte til leilighetens strømmåler. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 714,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlige felleskostnader beløper seg til kr 3 713,88,– per 05.08.2025 og fordeler seg på følgende måte:
- Brannvarslingsanlegg: Kr. 75,00,-
- Akonto energi: Kr. 863,65,-
- Internett: Kr. 199,00,-
- Andel felleskostnader: Kr. 2 576,23,-

Felleskostnadene inkluderer; Fiber (Global Connect), a-konto varmtvann og oppvarming, kommunale avgifter, renhold, bygningsforsikring, drift og vedlikehold og forretningsførsel m.m..

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske utgifter, og kan bli økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Sector Alarm kr 517,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 513 861,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 055 444,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Stensberggaten 10-14 Boligsameie, orgnr. 985663831

Om sameiet

Sameiets navn er Stensberggaten 10-14 Boligsameie.

Sameiet består av 152 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 918 i Oslo kommune.
Sameiet/seksjonseierne disponerer 153 parkeringsplasser. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.
Forretningsfører er Agio Forvaltning AS.

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

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

Planlagte utbedringer/påkostninger - Hva skjer i sameiet:

Årsmøte skal avholdes den 6. mars 2025.

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

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

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

Varmestyring:
Techem opplyser at målerne for varmtvann til forbruk og varme bør skiftes fordi batterilevetiden er nådd. Dvs. at rørlegger må bytte målerne i alle leiligheter. Tilbudet er på rett under en million. Styret har sjekket muligheten for andre leverandører og vurderer hvilke løsninger som er best og mest økonomisk.
Når målere skal byttes har styret bestemt at det faktureres som en engangskostnad til hver leilighet/eier. Budsjettpris er 4.300,- pr leilighet. Styret regner med utskifting av utstyret til vinteren eller våren 2026.

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

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

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

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

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

Fellesformue
Kr 9 025,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kroner 839 462,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyreholdet må være tillatt etter norsk lov.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 2287622

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 524 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Leiligheten (snr. 90) har en forhage som er seksjonert som tilleggsdel til leiligheten. Vedlagt salgsoppgaven følger seksjoneringen med kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene og fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner).

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Det er to etasjer under leiligheten, henholdsvis U1 og U2.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i ett av Oslos mest ettertraktede boområder, med kort vei til alt hovedstaden har å by på. Her bor du i rolige omgivelser, men med gangavstand til pulserende byliv. På bare 15 minutter når du flere populære områder som Majorstuen og Bogstadveien, Oslo sentrum, Aker Brygge, Tjuvholmen og Grünerløkka.

Dagligvarehandelen er enkel med Coop Prix, Coop Extra, og søndagsåpne Bunnpris rett rundt hjørnet. På 5–6 minutter er du i hjertet av St. Hanshaugen eller på Bislett, hvor du finner koselige kaféer, restauranter, apotek, frisører, spesialbutikker og hyggelige spisesteder.

Fra boligen er det kort vei til St. Hanshaugen park med flotte grøntområder, turstier og lekeplasser. Du har også nærhet til Stensparken og parkene på Grünerløkka, mens Frognerparken, Vigelandsparken og Frognerbadet ligger en kort sykkeltur unna – perfekt for rekreasjon året rundt.

Nærområdet byr på alt fra fotballbaner, svømmehall og tennisanlegg til flere treningssentre – inkludert Bislett Bad & Trening. Bislett stadion frister med stort friidrettsanlegg, fotballbane og innendørs løpebane.

Med umiddelbar nærhet til Oslomet, Sonans og Universitetet i Oslo, er dette et ypperlig sted for studenter. Kollektivtilbudet er svært godt, med buss i Stensberggata og både buss- og trikkeholdeplass ved Frydenlund kun få minutters gange unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.10.2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er rekvirert byggemeldte tegninger samt tinglyst seksjoneringsbegjæring datert 30.01.2003.
Det er ikke avdekket avvik mellom dagens planløsning og byggemeldte tegninger. Det er heller ikke avdekket avvik mellom seksjoneringen og de ytre rammene av dagens leilighet. Dette indikerer at oppgitt eierbrøk stemmer.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg fremtidig (utviklingsområde sentrumsranden og kunutepunkter) i kommuneplan 2015 – Oslo

mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsplan, S-3619, vedtatt 19.11.1997 er helt/delvis opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

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

Plan/byggesaker i nærområde:
Stensberggata 17 B - Ombygging
Saksnummer: 202458207 - Byggesak
Mottatt sak: 09.07.2024
Status: Tillatelse gitt

Stensberggata 11 - Bruksendring av eksisterende garasjebygg til vinbar
Saksnummer: 202307233 - Byggesak
Mottatt sak: 30.04.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Pilestredet park 11 C - Etablering av balkong - H0302
Saksnummer: 202301731 - Byggesak
Mottatt sak: 02.02.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Vår Frelsers Gravlund / Akersbakken 32 - Bestilling av oppstartsmøte - Kontor - tjenesteyting - bevaring av kulturmiljø
Saksnummer: 202552435 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.03.2025

Vår Frelsers gravlund er et unikt landskaps- og byrom i Oslo. Den over 200 år gamle gravplassen er hvilested for en rekke nasjonalt betydningsfulle personer og er landets viktigste æreskirkegård. Gravlunden ble innviet i 1808. I Æreslunden finnes unik samling av gravlagte historiske kvinner og menn, som betydde noe innenfor kultur, politikk, næringsliv og offentlig liv. Vår Frelsers gravlund er som eneste gravlund i Norge, en del av Association of Significant Cemeteries in Europe (ASCE), som er et europeisk nettverk som består av offentlige og private organisasjoner som tar vare på kirkegårder som anses å være av historisk eller kunstnerisk betydning. I tillegg til å være en gravlund av nasjonal og europeisk betydning, er Vår Frelsers gravlund er et viktig by- og landskapsrom i Oslo som brukes av mange som ferdselsåre og parkrom gjennom hele året. Med planinitiativet ønsker forslagsstiller, Kirkelig Fellesråd i Oslo, å regulere hele gravlunden med kapell til bevaring med bestemmelser som sikrer verneverdiene. For å bygge opp under gravlundens rolle som destinasjon og nasjonalt kulturminne legger planinitiativet legger opp til en opprydning og forskjønning av driftsarealene på gravlunden og integrert løsning for driftsbiler uten bruk av overflateparkering. Hensikten er videre å tilrettelegge for nye lokaler og driftsarealer for Gravplassetaten og Kirkelig Fellesråd i Oslo, samt å tilføye andre utadrettede funksjoner som kan styrke Vår Frelses gravlund som en møteplass for besøkende og for nærområdet.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/918/90:
30.01.2003 - Dokumentnr: 5919 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2025 - Dokumentnr: 869099 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.01.2003 - Dokumentnr: 5919 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 90
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 576/98845
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-153.

30.09.2005 - Dokumentnr: 64819 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:948
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 012,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport-faktura betalt kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 187 922,- 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 14. august 2025

Megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Stensberggata 10

Stensberggata 10

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 488 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**9 min** 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	**11 min** 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	**12 min** 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**10 min** 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	**20 min** 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	**3 min** 0.3 km
Edvard Munch videregående skol...	**7 min**

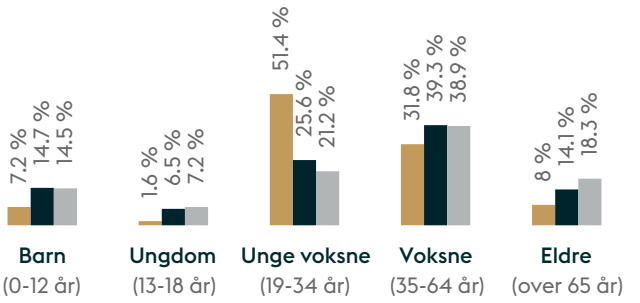
Offentlig transport

Stensberggata Linje 37	**2 min** 0.2 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	**5 min** 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**13 min** 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**13 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 1.8 km

Barnehager

Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	**1 min** 0.1 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	**2 min** 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	**6 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4.554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Oslo katedralskole	3 min
Lille bislett	6 min
Treningshuset	8 min
SATS Bislett	8 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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

STENSBERGGATA 10, 0170 OSLO

Gnr: 208 Bnr: 918 Seksjon: 90
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	24/07/2025
Utskriftsdato:	30/07/2025
Oppdragsnummer:	97949
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
3-roms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i underetasje.
Leiligheten ligger i underetasje med terrasse.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard
Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2020 og 2024: Montert ny motor tilknyttet ventilasjonsaggregat.
2017: Lagt ny parkett i alle rom. Montert nytt Epoq kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Nye innvendige dører. Lagt opp 2 stk nye kurser til kjøkkenet og nye downlights i kjøkken og entré (dokumentasjon foreligger ikke, eier opplyser om at arbeidet er utført som vennetjeneste av en bekjent). Ny baderoms innredning, dusjdører og servant (faktura fremvist).

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2003, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / U. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / U. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / U. etasje)
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Sead Misimovic og Sanela Misimovic
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Sead Misimovic og Sanela Misimovic , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 208 Bnr: 918 Seksjon: 90
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4521.6 m²
Eierbrøk seksjon:	576 / 98845
Hjemmelshaver:	Sead Misimovic og Sanela Misimovic
Adresse:	Stensberggata 10, 0170 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	24/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	30/07/2025	Godkjent egenerklæringsskjema ble mottatt 30.07.2025, datert 30.07.2025.	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	24/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2003

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
U. etasje	59	55	4
Sum bolig:	59	55	4

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
U. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	Ekstern bod, Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
U. etasje	59	3	0	9
Sum bolig:	59	3	0	9
Sum BRA:	62			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
U. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i underetasje på ca. 3,2 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein og kledd med trepanel/platekledning.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Felles varmeanlegg.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Hentet fra eierens egenerklæringsskjema:
Techem opplyser at målerne for varmtvann til forbruk og varme bør skiftes fordi batterilevetiden er nådd. Når målere
skal byttes har styret bestemt at det faktureres som en engangskostnad til hver leilighet/eier. Budsjettpris er 4.300,- pr leilighet. Styret anslår utskifting av utstyret til vinteren 2025 eller våren 2026. Oppgradering av 3 heiser i løpet av 2025-2026 som dekkes av sameiet - ingen kostnad for boligeiere.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger ble fremvist av eier og samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
Reparasjon av ventilatoraggregat, montering av kjøkken, gulv og baderomsinnredning/sanitærinstallasjoner.

Tyder

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2003.
Ett vindu i stort soverom har glass produsert i 2008.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2003.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom stue og entré.
Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Entré
- Stue

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i betongheller, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9 m².

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerpunkt i bod.
Hovedstoppekran er lokalisert i i bod og har normal funksjon.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Fordelerstokk montert i bod.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert som tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om at filter tilknyttet ventilasjonsanlegget blir regelmessig byttet (ca. 2 ganger i året).
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i bod.
Samsvarserklæring signert av Bravida Norge AS og datert 06.04.2010 er fremvist for følgende arbeider:
- Nyinstallasjon av elektriske anlegg på overnevnte bygg (Felt. H - Stensbergt. 12)

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår. 2017: Opplegg av 2stk kurser til kjøkken og montere downlights i kjøkken og entré (utført av bekjent med fagbrev).
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter og belysning i overskap. Belysning under overskap. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2017.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater ved nedsenket himling. Malte betongelementer for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,45 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,21 m målt i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse i ett soverom.
Garderobeskap med profilerte fronter i entré.
Garderobeskap med glatt- og speilfront i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad

Beskrivelse: Baderomskabin fra byggeår.
Dokumentasjon er ikke fremvist.
Modernisert i 2017 med ny baderomsinnredning, dusjdører og servant.

Overflater på innvendige gulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i badet. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning.
I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad

Beskrivelse: Hvite metallplater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med utvendig sisterne, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking – Bad

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Misimovic, Sanela	9578-5999-4-2016630	2025-07-30 12:24:59
Misimovic, Sead	9578-5995-4-1672339	2025-07-30 12:20:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. jul. 2025

Oppdragsnummer
14-0465/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensberggata 10, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Sanela Misimovic, Sead Misimovic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2017

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: 2287622
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i 2017. Savo Rørleggebedrift Savo Antic. Byttet innredning og koblet vann og avløp. Delvis egeninnsats (fjerne gammel innredning og sette sammen ny), men alt det faglige ble utført av rørleggerbedrift.

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

Eventuell kommentar: Fra byggeåret

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2017: Opplegg av 2stk kurser til kjøkken og montert downlights i kjøkken og entré (utført av bekjent som jobber som elektriker og selvfølgelig har fagbrev).

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 Montert billader og koblet direkte på leilighetens strømmåler. Utført av firma Hoel Elektro som hadde avtale med sameiet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 Kjøkken: Crena Norge AS, koblet vann og avløp i forbindelse med montering av nytt kjøkken. Bad: Savo Rørleggebedrift Savo Antic. Koblet vann og avløp.

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?
Ja

Beskriv: Reparert ventilasjonsanlegg i 2020 og i 2024. Utført av Aarseth Boligventilasjon AS

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 Byttet parkett i hele leiligheten. Utført av firma: Tuva Import AS. Eganinnsats: Byttet innvendige dører. 3 nye skap i gangen, 2 nye skap på hovedsoverommet og 1 skap på mindre soverommet.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave i 2017 da vi kjøpte leiligheten.

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: Techem opplyser at målerne for varmtvann til forbruk og varme bør skiftes fordi batterilevetiden er nådd. Når målere skal byttes har styret bestemt at det faktureres som en engangskostnad til hver leilighet/eier. Budsjettpris er 4.300,- pr leilighet. Styret anslår utskifting av utstyret til vinteren 2025 eller våren 2026. Oppgradering av 3 heiser i løpet av 2025-2026 som dekkes av sameiet - ingen kostnad for boligeiere.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0465/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Misimovic, Sead	**2025-07-30**	**Misimovic, Sanela**	**2025-07-30**

Identifikasjon

bankID Misimovic, Sead

Identifikasjon

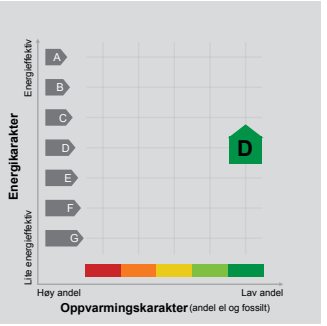
bankID Misimovic, Sanela

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stensberggata 10
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	918
Seksjonsnummer	90
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81388229
Bruksenhetsnummer	U0103
Merkenummer	Energiattest-2025-154531
Dato	13.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 gløde lamper 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: 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.



Boliginformasjon

239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Utarbeidet av Agio Forvaltning

05.08.2025

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 5

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	P33 Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	14-0465/25
Vår ref.:	BO-2025-239-090
Utarbeidet av:	Alvin Jan Fornes
Utarbeidet dato:	05.08.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«14-0465/25»* på andel/seksjon nummer 90 i 239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

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

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

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

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie
Org.nr.:	985663831
Seksjons-/andelsnr.:	090
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	208/918/090
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Ragnar Bell
Styrets epost:	Stensberggt-10-14@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA med polisenummer 2287622.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Stensberggata 10 , 0170 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Misimovic, Sanela
Eier 2 iht. vårt register:	Misimovic, Sead
BRA:	0
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Brannvarslingsanlegg	75,00
Akonto energi	863,65
Internett	199,00
Andel felleskostnader	2 576,23
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**3 713,88**

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

Restanse:

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

Selgers restanse pr. 05.08.2025: kr. 3 714,00

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

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

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

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

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 05.08.2025: **kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	848
Andel formue pr. 31.12.2024:	9 025

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

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

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Gebyrer

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

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

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

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

Eierskiftemelding:

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

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

Viktig om forkjøpsrett:

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

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

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

Annen informasjon:

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Din foretrukne forretningsfører



Årsmøte
Stensberggaten 10-14 Boligsameie



6. mars kl 18.00

Cochs Pensjonat, Parkveien 25

Saksliste

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

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

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

Styrets årsberetning for Stensberggaten 10-14 Boligsameie 2024

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

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

Takk til Thor Liavaag for god hjelp og informasjon.

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

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på 839´.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ÅRSREGNSKAP 2024

239 - Stensberggaten 10-14

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

Resultatregnskap

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

Balanse pr. 31.12.2024

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

Oslo, 18.02.2025
239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie

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

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Eierskifter

Det har vært gjennomført 3 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 Personalkostnader

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

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

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

Note 4 Energi og brensel

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

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

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

Note 5 Andre driftskostnader

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

Note 6 Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

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

Note 7 Egenkapital

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

Note 8 Disponible midler

Endringer i disponible midler:

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

ALFA REVISJON

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

ALFA REVISJON

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 21. februar 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

§ 5.1 - 2. avsnitt

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

§ 5.2 - 2. avsnitt

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

Gjeldene vedtakter ligger på Agio Portal under «Dokumenter»

Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Styrets forslag til styregodtgjørelse for 2025

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

Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Valgkomiteens innstilling til årsmøte 2025

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

Valgkomiteen 20. februar 2025

Thor Liavaag

Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Innkomne forslag til årsmøte 2025

Forslag fra Thor Liavaag om å endre sameiets ordensregler

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

Årsmøte
Stensberggaten 10-14 Boligsameie

6. mars 2025

Møteseddel

Navn: ……

Seksjonsnummer: ……..

Fullmakt

Navn: ……

Seksjonsnummer: ……

Gir herved: ……..

fullmakt til å representere meg ved årsmøtet.

Evt. stemme ved saker:

Underskrift: ……..

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

239 Protokoll ordinært årsmøte 2025 PDF

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Protokoll

Fra ordinært årsmøte 2025 i Stensberggaten 10-14 Boligsameie.
Avholdt: 06.03.2025 kl. 18:00

Sted: Cochs Pensjonat

Konstituering

Styreleder Ragnar Bell ble valgt til møteleder.
Karoline Kjøle Olsen ble valgt til å signere protokollen
Møtet ble erklært lovlig innkalt.
Antall fremmøtte: 16
Antall fullmakter: 3

Årsberetning 2024

Godkjent.

Regnskap for 2024

Styreleder informerte om god økonomisk styring og et overskudd på **kr 835.000,-**. Det var noe uklarhet i rapporteringen ved overgangen fra OBOS til Agio. Dette skyldes ulike tekster i regnskapet, men totalkostnadene er korrekte.

Godkjent.

Revisjonsberetning for 2024

Godkjent.

Budsjett 2025

Styreleder kommenterte noen av budsjettpostene:

- **Felleskostnader** økes med **15 %** på grunn av generell prisstigning.
- **A konto varme** økes med **10 %** ettersom fjernvarmeprisene følger strømprisen.
- **Brannvarslingsanlegg** er oppgradert og utvidet.
  Sensorer i leilighetene utløser på på varme. Seksjonseiere er derfor pliktig til å ha minst en røykvarsler i leiligheten. Styret vil innhente pristilbud fra Branntek for de som ønsker en frivillig utskifting av senser i egen leilighet.
- **Helsoppgradering** i nr. 12 vil ta omtrent én måned i juni. En eventuell oppgradering av ytterligere en heis er ennå ikke besluttet, men vil tidligst skje sent på høsten. Varsling skjer **2-3 måneder i forkant**. Styret vil bruke parkeringsplasser til lagring av utstyr under arbeidet.

- **Vannmålere** byttet i fjor har gitt store innsparinger. Det er vedtatt å bytte målere for varmtvann/varme for hver seksjon, kostnaden faktureres seksjonseierne direkte.
- **Forsikringspremien** fra Protector øker med **kr 255.000 (48 %)** på grunn av skadehistorikk. Bytte til **Gjensidige** med tilsvarende vilkår vil gi en besparelse på ca. 100.000,- i 2026 pga. kundeutbytte.
- Målet over tid er å bygge opp et **vedlikeholdsfond på kr 3.000.000**.
- Styret vil diskutere bedre innskuddsbetingelser med Agio.
- Forslag fra møtet om at budsjettforslaget tas inn som egen kolonne i resultatregnskapet.

Godkjent.

Vedtektsendringer

Forslagsstiller: Styret

§ 5.1 - 2. avsnitt
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
• Inventar
• Utstyr, som vannklosett, badekar, vasker og ventilasjonsanlegg
• Radiatorer, målerutstyr til varmtvann og oppvarming, og varmestyring
• Skap, benker, innvendige dører med karmer
• Llistverk, skillevegger, tapet
• Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
• Vegg-, gulv- og himlingsplater
• Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
• linnsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

§ 8 – Styrets sammensetning

- Styret skal bestå av en styreleder og 2-3 styremedlemmer.
- Det skal være en valgkomité med 1-2 medlemmer.
- Styremedlemmer og valgkomité velges for 2 år, med mulighet for gjenvalg.

Vedtektsendringene ble vedtatt med 3/4 flertall.

Vedtekter
Styret pålegger alle seksjonseiere om å lese og sette seg inn i de fullstendige vedtektene, som er tilgjengelige på boligportalen. For de som leier ut sine leiligheter, er det et ansvar å sørge for at leietakere også er kjent med og følger sameiets vedtekter. Dette er avgjørende for å opprettholde et ryddig og godt fungerende bomiljø.

Styregodtgjørelse

- **Styreleder:** kr 150.000,-
- **Styremedlemmer:** kr 25.000,-
- **Valgkomité:** kr 3.000,-

Godkjent.

Valg av styre og valgkomité

Innstilling fra valgkomitéen:

- **Styreleder:** Ragnar Bell (på valg, 2 år til 2027)
- **Styremedlem:** Tone Ruud Engen (på valg, 2 år til 2027)
- **Styremedlem:** Nicolas Deck (ikke på valg)
- **Styremedlem:** Jørn Samuelsen (ikke på valg)
- **Valgkomité:** Thor Liavaag (på valg, 2 år til 2027)
- **Valgkomité:** Frode Marsteen (på valg, 2 år til 2027)

Styreleder foreslo en godtgjørelse på **kr 10.000,-** for Thor Liavaag for frivillig arbeid med gårdsdriften.

Takk til Karoline Selen for innsatsen som styremedlem de siste to årene.

Vedtatt.

Innkomne forslag

Forslag fra Thor Liavaag om endringer i **samelets ordensregler**:

- **Tillegg under § 4:** Det er ikke tillatt å ha dørmatter utenfor egen inngangsdør.
- **Forslag fra møtet:** Det skal ikke være anledning til å plassere gjenstander, blomster eller annet i korridoren.

Begge forslag vedtatt.

Styret skal også utrede en løsning for fjerning av gjenglemte sykler som opptar plass i sykkelrommet.

Situasjonen i avfallsrommet

Feilsortering fører til gebyrer, og det oppfordres til bedre sortering.

Kort orientering om beredskap

- Myndighetene anbefaler **beredskapslager for 1 uke** med vann, tørrmat og lignende.
- Inntil **10 kg gassbeholder** kan lagres i leiligheten.
- Gassovner kan benyttes ved behov.
- Gass skal **ikke** lagres i bodområdet i garasjen og selvfølgelig ingen andre plasser under bakken.

Sosiale treff

- Høstens sosiale treff var vellykket, og flere arrangement vurderes.
- Båtrace med premier planlegges, dato annonseres senere.

Åpen diskusjon: økonomi, vedlikehold og prosjekter

Flere beboere tok opp utfordringer knyttet til varmestyringen i leilighetene, som oppleves som ujevn og ustabil. Det har vært flere aktører inne for service og support, inkludert Intelli, Techem og Danfoss, men erfaringene varierer. Noen opplever at systemet fungerer godt etter vedlikehold, mens andre fortsatt har problemer. Enkelte beboere har hatt gode erfaringer med å fjerne avleiringer i ventilene, mens andre vurderer å bytte ut styringssystemet. Tom Tinholt skal innhente pristilbud på en samlet løsning for utskifting av styringsenhet og nødvendig rørlegger arbeid, melder tilbake til styret

Noen beboere foreslo også å installere manuelle varmejusteringssystemer på hver radiator, da dette kan være en mer kostnadseffektiv løsning sammenlignet med et komplett nytt styringssystem.

Flere beboere uttrykte misnøye med renhold i fellesarealene og påpekte at kvaliteten på vaktmester- og rengjøringstjenester har sunket de siste årene. Det ble nevnt at standarden tidligere var bedre, og det ble etterspurt en vurdering av leverandørene. Styret vil følge opp dette og eventuelt vurdere alternative løsninger.

Andre beboere tok opp generelle vedlikeholdsbehov, inkludert oppdatering av fasade. Styret noterte innspillene og vil vurdere hvordan disse kan prioriteres i de kommende årene. Det ble også foreslått å se på en langsiktig vedlikeholdsplan for å sikre god økonomisk styring av sameiets fellesområder.

Møtet hevet kl 20:00.

Karoline Kjøle Olsen
Ragnar Bell

Protokoll

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

.

Konstituering
Styreleder Ragnar Bell ble valgt til møteleder.

Møtet ble erklært for lovlig innkalt.

Antall fremmøtte: 30
Antall fullmakter: 14

Protokollvitner:
Emil Gyllenhammar godkjenner sammen med Ragnar Bell.

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

Ragnar Bell
Karoline Kjøle Olsen
Mathias Kristiansen

Årsberetning 2023

Godkjent.

Regnskap for 2023

Godkjent.

Revisjonsberetning for 2023

Godkjent.

Transaction 09222115557512964535 Signed RB, SEG

Budsjett for 2024

Styreleder knyttet kommentarer til noen av postene i budsjettet:

Ikke budsjettert med at felleskostnader skal øke i 2024.

Reduserte kostnader:

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

Store utgiftsposter:

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

Godkjent

Vedtektsendringer

Forslagsstiller Ragnar Bell.

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

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

Vedtak med 3/4 flertall.

Transaction 09222115557512964535 Signed RB, SEG

Styregodtgjørelse

Forslagsstiller Ragnar Bell.

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

Vedtak med flertall

Valg av styre og valgkomite

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

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

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

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

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

Situasjonen i avfallsrommet

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

Ødelagt gulv og brodder

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

Nytt låssystem

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

Mobildekning i garasje

Wifi er installert i begge garasjeplan.

Fjerne klatreplanter på fasadene

Vedtatt med flertall

Åpen diskusjon

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

Styreleder redegjorde for ansvarsgrunnlaget.

Møtet ble avsluttet kl 20:15.

Transaction 09222115557512964535 Signed RB, SEG
Transaction 09222115557512964535 Signed RB, SEG

Årsmøte
Stensberggaten 10-14 Boligsameie



29. februar kl 18.00

OBOS - Hammersborg Torg 1

Saksliste

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

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

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

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

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

Forslag fra Vebjørn Aarflot om installere mobildekning i garasje

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

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

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

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

Felleskostnadene fremdeles er relativt lave ift. andre sameier.

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

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

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

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

Vi tror det vil bli en bra avtale for sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 12.2.2024
Styret i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Ragnar Bell	Rakel Christina Granaas
Mathias Kristiansen	Karoline Kjøle Olsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stensberggaten 10-14 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtektsendringer fra Ragnar Bell

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmøte 2024 - Stensberggt. 10-14 Boligsameie

Innstilling til ny styresammensetning

1. Forslag til styre:

   Styreleder 2 år: Ragnar Bell - valgt til 2025

   Styremedlem 2 år: Karoline Kjøle Olsen - valgt til 2025

   Styremedlem 2 år: Jørn Samuelsen - Ny – på valg

   Styremedlem 2 år: Nicolas Deck - Ny – på valg

2. Varamedlem 2 år: Benkeforslag

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

   Tone Ruud Engen - Ny – på valg

Hilsen Valgkomiteen - 2024

Thor Liavaag - Tlf. 92851652 Rev.: 12.02.2024

Årsmøte

Sameiet Stensberggata 10 - 14

29. februar 2024

Møteseddel

Navn: .....

Seksjonsnummer: .....

Fullmakt

Navn: .....

Seksjonsnummer: .....

Gir herved: .....

fullmakt til å representere meg ved årsmøtet.

Protokoll

239 - Ekstraordinært årsmøte 2024

Det ble avholdt digitalt årsmøte i 239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie (org.nr. 985663831)
14-06-2024 - 12:00

Møtet vil gjennomføres i tidsrommet 10.06.2024 – 14.06.2024

Antall deltakere: 31 **av** 152

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

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

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Konstitueringen godkjennes

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 23 for, 0 i mot og 8 blank

2. Valg av revisor

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

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Sameiet bytter revisor til Alfa Revisjon fra og med regnskapsåret 2024.

Dokumentet er elektronisk signert

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 19 for, 0 i mot og 12 blank

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandvegen 47, 9020 Tromsø
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

REVISJON AV STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE

Vi viser til forespørsel om tilbud på revisjon av STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE. I tilbudet har vi gitt fast pris på den lovpålagte revisjonen. Tilbudet er under forutsetning av at Agio Forvaltning er forretningsfører for sameiet.

Nedenfor har vi utdypet tilbudet noe og ønsker i den forbindelse å presentere vårt selskap litt nærmere.

Kort informasjon om ALFA REVISJON:

Vårt kontor i Tromsø har 4 ansatte og har en omsetning på ca. 4,5 mill. Vi betjener en rekke både små og mellomstore kunder i Tromsø regionen.

Vårt kontor i Tromsø betjener selskaper innenfor en rekke bransjer, og våre kunder består således av bedrifter innen blant annet handel, industri, håndverk, entreprenørvirksomhet, reiseliv, transport, service, fiskeri og eiendom. Våre medarbeidere har god erfaring og variert bransjekunnskap.

Alfa Revisjon AS er ett frittstående revisjonsselskap med lokalt eierskap.

Tilbud

Vi anser våre timepriser som absolutt konkurransedyktige, og har gleden av å tilby fast pris på den ordinære revisjonen. Nedenfor har vi gitt priser på:

- ordinær revisjon (fast pris)
- annen bistand (faktureres etter medgått tid)

Vårt pristilbud forutsetter:
En ryddig og oversiktlig regnskapsførsel og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Eventuell annen bistand og revisjon av prosjektregnskaper vil bli fakturert særskilt med en timesats som varierer fra kr 1 250,- til kr 1 875,- per time avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Annen bistand vil kun bli fakturert for eventuelle tilleggsbistand som dere skulle ønske. Dette vil bli avtalt fra gang til gang. Bistand i forbindelse med spørsmål pr telefon som vi kan svare på direkte faktureres ikke.

Vi har gjennom de opplysninger vi har innhentet, dannet oss en oversikt over sameiets virksomhet og omfang. Under forutsetning av at virksomhetens omfang ikke endres vesentlig, og at den interne kontrollen i bedriftene er av god kvalitet, kan vi tilby revisjon for regnskapsåret 2024 til følgende priser:

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg til sak 2. Valg av revisor

ALFA REVISJON

Honorar for ordinær revisjon

I ordinær revisjon av selskapene inngår følgende:	Fast pris for 2024
Ordinær revisjon i henhold til revisorlovens krav og god revisjonsskikk 2024.	Kr 12 800,- inkl mva

Vårt pristilbud forutsetter en ryddig og oversiktlig regnskapsførsel og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Den angitte prisen er fast for regnskapsåret 2024 under forutsetning om at sameiets størrelse og driftens omfang ikke endres vesentlig. Etter dette vil prisjustering foretas i henhold til sameiets eventuelle endringer i omfang av driften, risikoforhold, lovkrav, prisnivå og lignende.

Honorar for annen bistand og revisjon av prosjektregnskaper

Annen bistand avtales fra gang til gang, og initieres av kunden selv.

Annen bistand	Gjeldende timesatser
Kan eksempelvis være: - utarbeidelse av ligningspapirer og årsregnskaper - attestasjoner / bekreftelser - utredninger - bistand ved endring i selskapsstrukturer - evt annen rådgivning	Ansvarlig revisor: Kr 1 875,- Medarbeider: Kr 1 250,-

Eventuell annen bistand ut over den lovpålagte revisjon vil bli fakturert særskilt etter gjeldende timesatser, avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Tilleggsoppdrag som dette avtales fra gang til gang og initieres av dere.

For priser nevnt over er merverdiavgift inkludert.

Vi håper at tilbudet er av interesse og hører gjerne fra Dem i løpet av kort tid.

Tromsø, 27.05.2024,
Alfa Revisjon AS

Stein Arvid Linaker

Stein Arvid Linaker
Partner og Daglig leder

Dokumentet er elektronisk signert

239 - protokoll...

Name	Date	Name	Date
Bell, Ragnar Christian	**2024-06-17**	**Olsen, Karoline Kjøle**	**2024-06-24**

Identification

bankID Bell, Ragnar Christian

Identification

bankID Olsen, Karoline Kjøle

Dokumentet er elektronisk signert

SIGNICAT

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

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

239 Årsregnskap og fullstendighetserklæring Ikke signert

Signert av følgende

bankID SIGNERT 21.02.2025 Samuelsen, Jørn

Signatur 1

bankID SIGNERT 21.02.2025 Bell, Ragnar Christian

Signatur 2

bankID SIGNERT 21.02.2025 Beck, Nicolas Lars

Signatur 3

bankID SIGNERT 21.02.2025 Olsen, Karoline Kjølø

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

239 - Stensberggaten 10-14

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

Resultatregnskap

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

Balanse pr. 31.12.2024

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

Oslo, 18.02.2025
239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie

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

239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Eierskifter

Det har vært gjennomført 3 eierskifter i regnskapsåret.

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

Note 1 Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 Personalkostnader

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

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

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

239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Note 4 Energi og brensel

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

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

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

Note 5 Andre driftskostnader

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

Note 6 Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Note 7 Egenkapital

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

Note 8 Disponible midler

Endringer i disponible midler:

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

ALFA REVISJON

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

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Stensberggaten 10-14 Boligsameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen

ALFA
REVISJON

- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Ragnar Bell
Styrets leder

ALFA REVISJON

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

ALFA REVISJON

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 21. februar 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 212 808	4 432 674	4 193 000	5 303 000
Ladeinntekter EL-bil		82 511	-131 174	48 000	0
Andre inntekter	3	116 444	9 343	115 600	29 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 411 763**	**4 310 843**	**4 356 600**	**5 332 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 769	-29 751	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-210 997	-211 000	-211 000	-211 000
Revisjonshonorar	6	-35 768	0	-11 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-183 911	-171 065	-181 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-31 218	-98 259	-67 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-913 315	-630 924	-1 011 000	-1 025 000
Forsikringer		-499 902	-464 451	-500 000	-556 000
Kommunale avgifter	9	-1 088 522	-900 878	-987 000	-1 278 500
Ladekostnader EL-bil		-26 975	-9 738	0	0
Kostnader sameie	16	-136 498	0	-225 000	-195 000
Energi/fyring	10	-403 900	-687 951	-520 000	-401 000
TV-anlegg/bredbånd		-738 886	-663 384	-703 000	-365 000
Andre driftskostnader	11	-650 622	-663 796	-597 000	-653 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 945 283**	**-4 531 195**	**-5 043 000**	**-4 961 000**
DRIFTSRESULTAT		**466 479**	**-220 352**	**-686 400**	**371 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 991	6 595	0	0
Finanskostnader	13	-1 973	-1 719	-2 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 018**	**4 876**	**-2 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**472 497**	**-215 476**	**-688 400**	**371 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		472 497	0		
Udekket tap		0	-766 561		

Transaction 09222115557510557311 Signed RB, RCG, MK, KKO

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

BALANSE

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

Transaction 09222115557510557311 Signed RB, RCG, MK, KKO

Oslo, 12.02.2024
Styret i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Ragnar Bell Rakel Christina Granaas

Mathias Kristiansen Karoline Kjøle Olsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 997.
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 12 443, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 35 768.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

Verification

Transaction 09222115557510557311

Document

Årsregnskap 6596
Main document
7 pages
Initiated on 2024-02-13 07:26:12 CET (+0100) by Ulf Karlsen (UK)
Finalised on 2024-02-13 14:09:26 CET (+0100)

Initiator

Ulf Karlsen (UK)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
ulf.karlsen@obos.no

Signatories

Ragnar Bell (RB)
bell@bell.no
+4791103625

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Ragnar Christian Bell"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-09-01 17:39:42 CEST (+0200)
Signed 2024-02-13 10:37:46 CET (+0100)

Rakel Christina Granaas (RCG)
rcgranaas@gmail.com
+4797099043

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "RAKEL CHRISTINA GRANAAS"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-10-09 10:55:24 CEST (+0200)
Signed 2024-02-13 14:09:26 CET (+0100)

Mathias Kristiansen (MK)
mk_mathias@hotmail.com
+4791763275

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Mathias Kristiansen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-07-26 15:26:29 CEST (+0200)
Signed 2024-02-13 07:49:35 CET (+0100)

Karoline Kjøle Olsen (KKO)
kkjolsen@icloud.com
+4797170320

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Karoline Kjøle Olsen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-08-04 08:02:42 CEST (+0200)
Signed 2024-02-13 08:23:25 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Transaction 09222115557510557311

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



V E D T E K T E R

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

1. Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 153 parkeringsplasser.

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

Parkeringsplassen kan bare selges sammen med hoveddelen.

Parkeringsplassen kan fritt leies ut.

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, badekar, dusj, vasker og rense sluk
- Ventilasjonsanlegg
- Radiatorer, målerutstyr til varmtvann og oppvarming, og varmestyring
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Llistverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater

- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Iinnsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- Rense sluk (nedløp) på balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Brannvern:
Seksjonseierens plikter å montere tilstrekkelige røykvarsler(e) og skifte batteri(er) hvert år. Det skal minst være et 6 kg skumapparat (som sjekkes/vedlikeholdes) eller husbrannslange i hver leilighet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

Følgende kostnader fordeles etter forbruk:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9.11. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

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

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

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

11. Diverse opplysninger

1. Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE (SBS)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører.

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

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

E-post: stensberggt@hotmail.com

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



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

Ordensregler for garasjen, bodområder og sykkelstall

Oppdatert ihht vedtak på årsmøtet 26. mars 2012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

239 – Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Org.nr. 985663831

27.05.2024

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Generelt om årsmøtet

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

Organisasjonsnummer: 985663831

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

Møtet vil gjennomføres i tidsrommet 10.06.2024 – 14.06.2024.

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

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

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

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

Saksliste

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

2. **Valg av revisor**

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

Forslag til vedtak: Sameiet bytter revisor til Alfa Revisjon fra og med regnskapsåret 2024.

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Tilbud fra Alfa Revisjon

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandvegen 47, 9020 Tromsø
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

REVISJON AV STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE

Vi viser til forespørsel om tilbud på revisjon av STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE. I tilbudet har vi gitt fast pris på den lovpålagte revisjonen. Tilbudet er under forutsetning av at Agio Forvaltning er forretningsfører for sameiet.

Nedenfor har vi utdypet tilbudet noe og ønsker i den forbindelse å presentere vårt selskap litt nærmere.

Kort informasjon om ALFA REVISJON:

Vårt kontor i Tromsø har 4 ansatte og har en omsetning på ca. 4,5 mill. Vi betjener en rekke både små og mellomstore kunder i Tromsø regionen.

Vårt kontor i Tromsø betjener selskaper innenfor en rekke bransjer, og våre kunder består således av bedrifter innen blant annet handel, industri, håndverk, entreprenørvirksomhet, reiseliv, transport, service, fiskeri og eiendom. Våre medarbeidere har god erfaring og variert bransjekunnskap.

Alfa Revisjon AS er ett frittstående revisjonsselskap med lokalt eierskap.

Tilbud

Vi anser våre timepriser som absolutt konkurransedyktige, og har gleden av å tilby fast pris på den ordinære revisjonen. Nedenfor har vi gitt priser på:

- ordinær revisjon (fast pris)
- annen bistand (faktureres etter medgått tid)

Vårt pristilbud forutsetter:
En ryddig og oversiktlig regnskapsførsel og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Eventuell annen bistand og revisjon av prosjektregnskaper vil bli fakturert særskilt med en timesats som varierer fra kr 1 250,- til kr 1 875,- per time avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Annen bistand vil kun bli fakturert for eventuelle tilleggsbistand som dere skulle ønske. Dette vil bli avtalt fra gang til gang. Bistand i forbindelse med spørsmål pr telefon som vi kan svare på direkte faktureres ikke.

Vi har gjennom de opplysninger vi har innhentet, dannet oss en oversikt over sameiets virksomhet og omfang. Under forutsetning av at virksomhetens omfang ikke endres vesentlig, og at den interne kontrollen i bedriftene er av god kvalitet, kan vi tilby revisjon for regnskapsåret 2024 til følgende priser:

ALFA REVISJON

Honorar for ordinær revisjon

I ordinær revisjon av selskapene inngår følgende:	Fast pris for 2024
Ordinær revisjon i henhold til revisorlovens krav og god revisjonsskikk 2024.	Kr 12 800,- inkl mva

Vårt pristilbud forutsetter en ryddig og oversiktlig regnskapsførsel og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Den angitte prisen er fast for regnskapsåret 2024 under forutsetning om at sameiets størrelse og driftens omfang ikke endres vesentlig. Etter dette vil prisjustering foretas i henhold til sameiets eventuelle endringer i omfang av driften, risikoforhold, lovkrav, prisnivå og lignende.

Honorar for annen bistand og revisjon av prosjektregnskaper

Annen bistand avtales fra gang til gang, og initieres av kunden selv.

Annen bistand	Gjeldende timesatser
Kan eksempelvis være: - utarbeidelse av ligningspapirer og årsregnskaper - attestasjoner / bekreftelser - utredninger - bistand ved endring i selskapsstrukturer - evt annen rådgivning	Ansvarlig revisor: Kr 1 875,- Medarbeider: Kr 1 250,-

Eventuell annen bistand ut over den lovpålagte revisjon vil bli fakturert særskilt etter gjeldende timesatser, avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Tilleggsoppdrag som dette avtales fra gang til gang og initieres av dere.

For priser nevnt over er merverdiavgift inkludert.

Vi håper at tilbudet er av interesse og hører gjerne fra Dem i løpet av kort tid.

Tromsø, 27.05.2024,
Alfa Revisjon AS
Stein Arvid Linaker
Stein Arvid Linaker
Partner og Daglig leder

Beboerportalen

Enkel, effektivt og tidsbesparende!



agio FORVALTNING

Innhold

On Portal 1
Opprett ny bruker 3
Bestill nytt passord 3
Oppslagstavle 4
Mitt boligselskap 5
Mine fakturaer 5
Dokumenter 6
Kalender 6

Opprett ny bruker

Opprettelse av ny bruker gjør du selv ved å klikke på register deg som bruker. Beskrivelsen av de enkelte felter, og hva som skal registreres, ser du til høyre i vinduet.



Figur 1 – Registrer ny brukerkonto vindu

Hvis du får melding om at din epost er registrert på flere kontakter, må du oppgi kundenummer. Dette finner du på din siste mottatte faktura, eller du kan kontakte din forretningsfører. Etter du har registrert deg, vil du motta en epost med en lenke og informasjon om prosessen videre.

Bestill nytt passord

Har du opprettet en bruker, men har glemt passordet, kan du be om et nytt passord med funksjonen *Glemt passord*.



Figur 2 – Glemt passord funksjon

Oppgi din e-postadresse og velg Send lenke på e-post. Du vil etter kort tid motta en e-post med en lenke som du må klikke på for å få satt nytt passord. Hvis e-posten ikke kommer opp i innboksen din, kan du prøve å sjekke søppelpostmappen din. Følg instruksene på siden for å registrere nytt passord.



Figur 3 – Glemt passord funksjon

Oppslagstavle

Tenk på oppslagstavlefunksjonen som en digital versjon av korktavla i oppgangen, hvor styret henger opp oppslag. For deg som beboer, vil du kunne få kjapp oversikt over hendelser, arrangementer, dugnader eller lignende. Du ser om noen har opprettet et nytt oppslag når den røde nummerindikatoren på ikonet vises. Denne viser også antall nye oppslag.

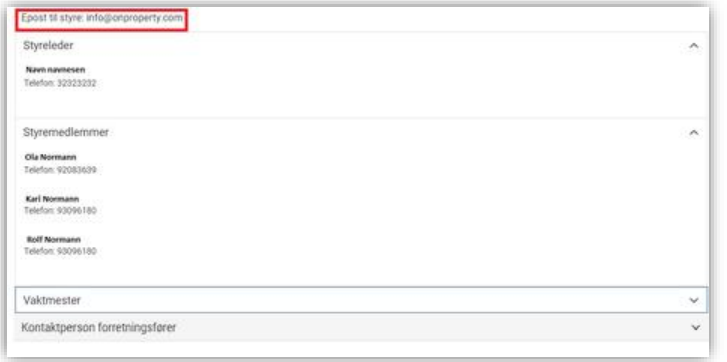


Figur 4 - Oppslagstavle ikon



Figur 5 – Eksempel oppslagstavle

Mitt boligselskap



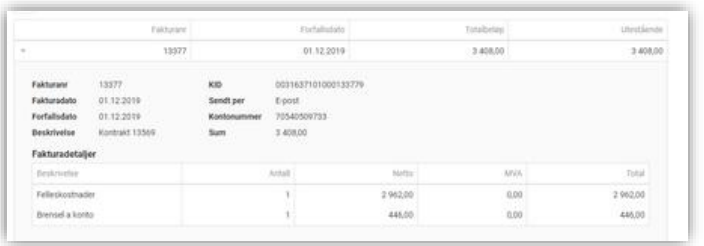
Figur 6 – Oversikt over kontaktpersoner

Her vil du finne informasjon som styrets e-postadresse, bankkontonummer, faktura adresse osv

Dette er også en oversikt over styret, kontaktperson forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det enkelte styremedlems personlige e-post vises ikke fordi beboerne skal henvende seg til styrets e-post.

Mine fakturaer

Vinduet viser alle dine fakturaer for de siste 12 måneder og hvor mye som eventuelt er utestående. Du finner også KID for fakturaen hvis du trenger dette for å betale en faktura. Velger du en faktura vil du se detaljert informasjon om fakturaen.

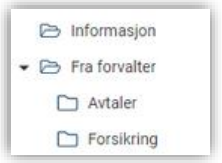


Figur 7 – Eksempel mine fakturaer

Åpning og lukking av de forskjellige fakturaene gjøres enkelt ved å klikke hvor som helst på linjen til den aktuelle fakturaen.

Dokumenter

Dokumenter vises i en enkel mappestruktur som de fleste er kjent med fra for eksempel utforskeren i Windows. Du vil få tilgang til mappene *Informasjon* og *Fra forretningsfører*. Mappen *Informasjon* inneholder dokumenter styret vil at alle beboere skal ha tilgang til. Mappen *Fra forretningsfører* inneholder dokumenter forretningsføreren vil du skal ha tilgang til.



Figur 8 – Oversikt over de ulike mappene

Kalender



Figur 9 – Kalenderikonet

Hvis styret ditt har opprettet en kalender, vil denne være tilgjengelig i portalen. Hensikten med denne kalenderen er opp til styret og de vil gi deg beskjed om dette. Hoved funksjonaliteten til kalenderen er at man skal kunne booke/bestille f.eks fellesareal som leies ut til beboere i sameiet/borettslaget. For å booke klikker du på pluss-ikonet i høyre hjørne og velger tidspunkt for når du vil booke. Bookingen merkes så med navnet på brukeren du er innlogget med.

Innføring i Årsmøter for beboer

Innhold

Innkalling **2**
Høringsperiode **2**
Avstemning **2**



Innkalling

Styret/forretningsfører sender ut innkalling til alle beboere. Innkallingen skal vise deg hva som er utgangspunktet for det kommende årsmøtet.

Høringsperiode

I høringsperioden er det mulig å lese gjennom saker på agendaen, og du kan enkelt åpne vedlegg til de enkelte sakene. Øverst i bildet har du valgene «forrige sak» og «neste sak». Dersom du har kommentarer eller spørsmål kan dette enkelt legges til på hver sak eller undersak. Disse kommentarene kan styret svare på. Her er det også mulighet for å komme med andre forslag som ønskes fremmet på årsmøtet. Kommentarer legges til ved å utvide kommentarfeltet slik at du får mulighet til å skrive kommentar og trykke send når kommentaren er skrevet.



Avstemning

Ved avstemning har du muligheten til å stemme for, mot eller blankt.



Hvis det er flere alternativer, kan det stemmes på alle de ulike alternativene på saken. Navigering mellom saker skjer på samme måte som i høringsperioden, ved å klikke på neste eller forrige sak øverst til høyre i bildet.

Dersom du eier flere seksjoner, må det stemmes pr seksjon. Dette gjøres ved å velge aktuell seksjon i nedtrekksmeny over avstemming. Dersom du har/er medeier har begge eiere mulighet til å stemme, det vil likevel kun bli registrert én stemme pr seksjon. Stemmer kan endres i avstemmingsperioden. Den siste stemmen blir gjeldende. Man kan endre stemmer frem til sluttdato for stemmeperioden. Tidsrommet skal være oppgitt på innkallingen.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stensberggaten 10-14 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Årsmøte 240229 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XE1UM-2NH4N-NPXPH-CTVBK-G8EHX-13UBE

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

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

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator **- https://penneo.com/validator**

Skatteetaten

Dato
28.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 208 Bnr 918 Fnr 0 Snr 90

Eiendommens adresse:

Stensberggata 10, 0170 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 513 861
Som sekundærbolig:	kr 6 055 444

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 09 OCT 2003

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

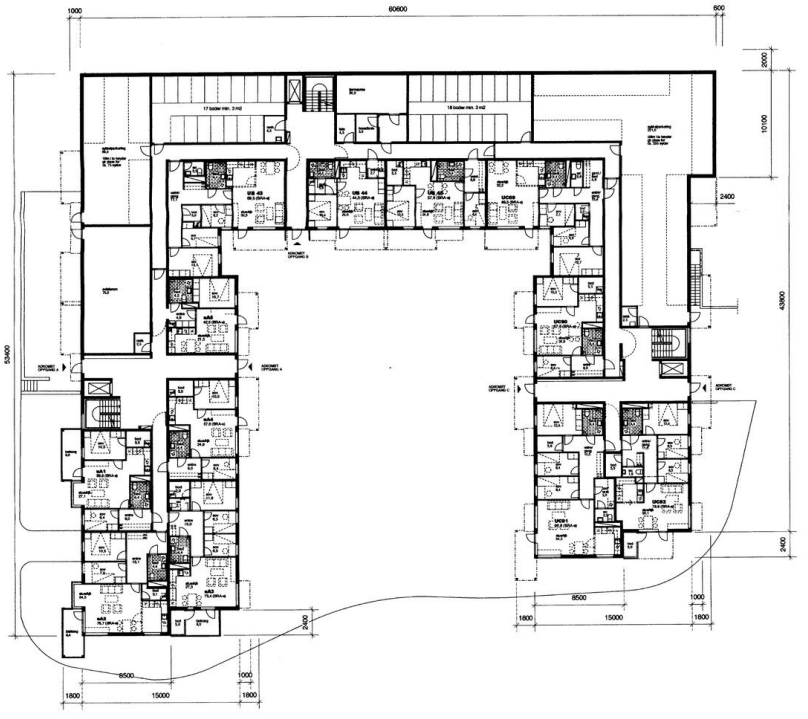
Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



REV. NR.	REV. NR.	DATO	SIGN	KONTROLL
B	02	Endret betegnelse UA3. Endret endvisdetall U3del. Revidert utsnitt	06.03.01	EH
B	01	Diverse endringer iht. konferanse. Ref. følgebrev av 02.03.01.	01.03.01	EH

TILTAKSHAVER:

PILESTREDET PARK BOLIGUTBYGGING ANS

SELMER bolig

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

OBOS

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

TOTALENTREPRENØR:

SELMER SKANSKA Selmer Skanska AS

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

PROSJEKTERENDE

ARKITEKTGRUPPEN

LUND & SLAATTO BOLIG AS

DYNAMOVEIEN 14/3 PB 69 SKØYEN 0212 OSLO TLF.: 22 12 29 00 Fax: 22 12 29 99

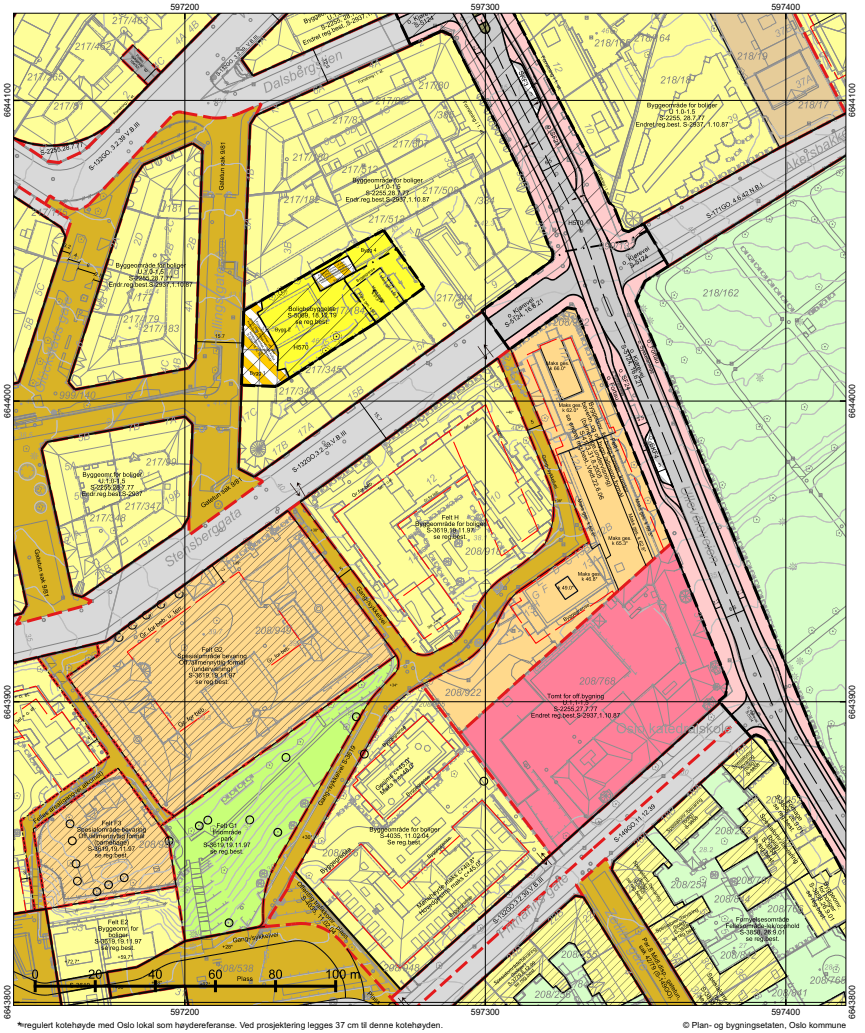
Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Skottgt. 11 0157 Oslo Tlf: 22 41 63 06 Fax 22 33 50 34

Pilestredet Park
FELT H
PLAN U. etasje

19

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:200	Søknad om rammetillatelse

PROSJEKTERENDE	DATO	TEGN NR	REVS
ARK	01.10.00	AH 01 2u1	B 02


597200
597300
597400
6644100
6644000
6643900
6643800
Stensberggata
Dalsbergveien
Dalsbergstien
Gatetun vak. 9381
Gang/sykkelvei
Gang/sykkelvei
Fortau
Fortau
Gatetun vak. 9381
Gatetun vak. 9381
Gatetun vak. 9381
Gang/sykkelvei
Gang/sykkelvei
Gang/sykkelvei



Oslo

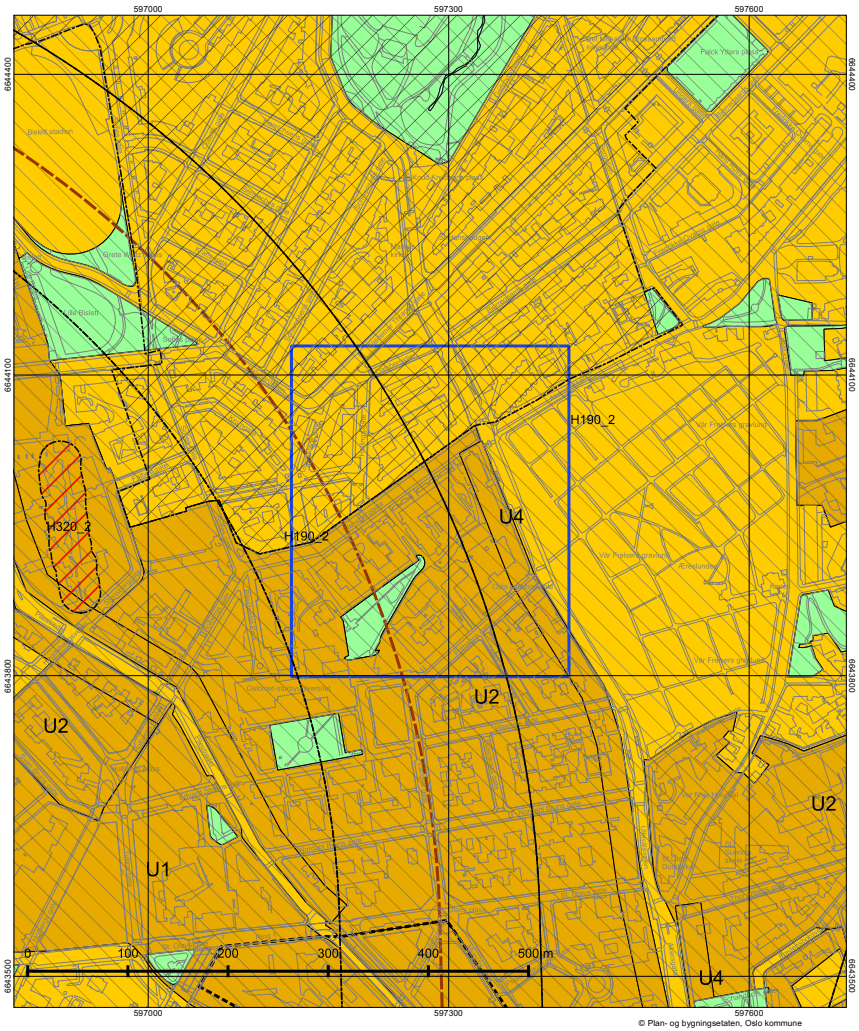
Dato: 28.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146024/ 86516061
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: STENSBERGGATA 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/918

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



Oslo

Dato: 28.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146024/86516061
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
STENSBERGGATA 10

Dato: 28.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516061
8656024

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 918

Vi viser til bestilling av 20250728 for STENSBERGGATA 10.

GNR. 208 BNR. 918

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.11.2001.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4524 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

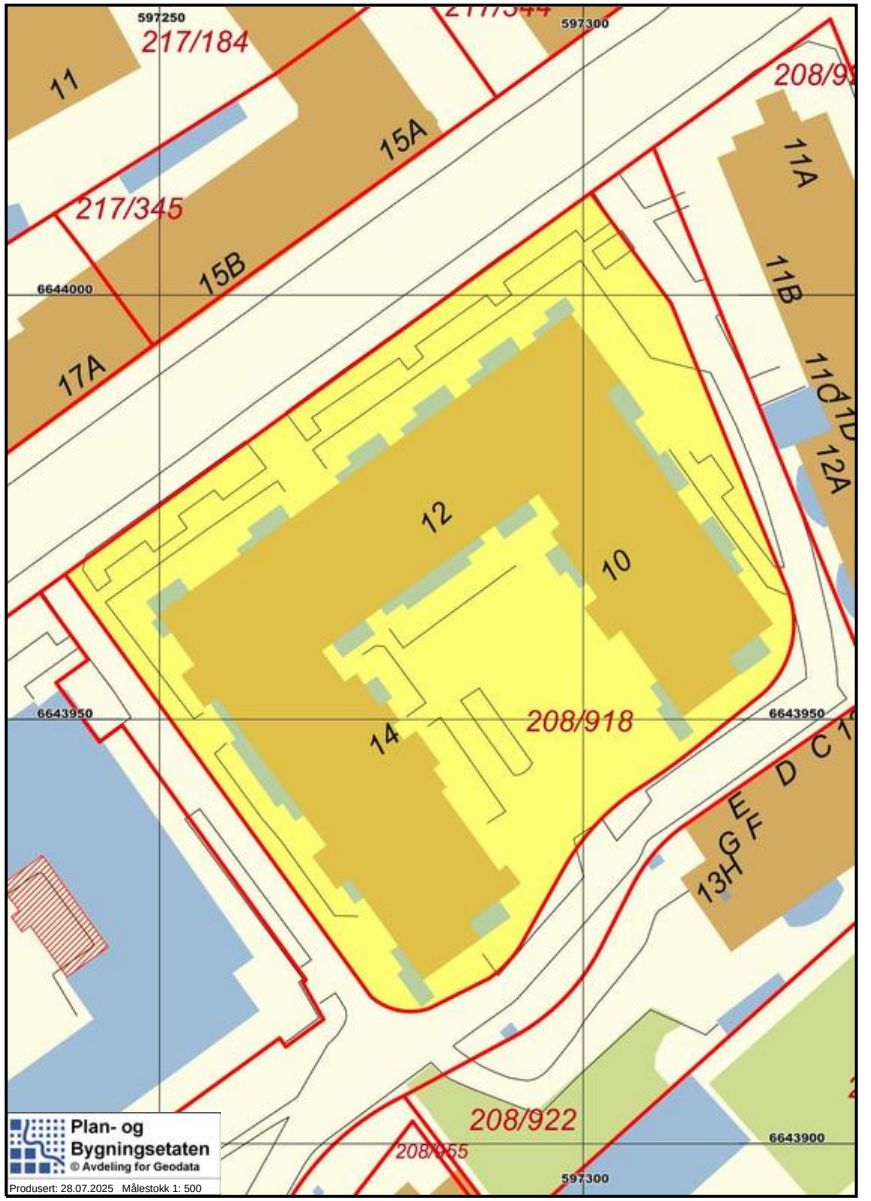
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-3619

Endret reguleringsplan med reg.best. for Pilestredet 32, Gamle Rikshospitalet, som reguleres til offentlig/allmennyttig formål, spesialområde - bevaring m.m.

Vedtaksdato: 19.11.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505524

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: 496195

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PILESTREDET 32, NY UTVIKLING AV DET GAMLE RIKSHOSPITALOMRÅDET.

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

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområde for forretning
- Byggeområde for kontorer
- Byggeområde for offentlig/ allmennyttig formål (undervisning, barnehage)
- Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass)
- Friområde, park
- Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum)
- Fellesområde (gangvei, kjøreatkomst, parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, felt A2, B, C, E1/E2, F1, F2, H, K og L
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Der det er vist byggegrense skal fasade legges i byggegrense. Der det ikke er vist byggegrense, skal fasade legges i reguleringslinje mot gate. Mindre avvik fra byggegrense og grense for bebyggelse kan tillates, såfremt det oppnås gode helhetsløsninger. Balkonger tillates trukket 1,5 m ut fra fasade fra 2. etasje og opp.
Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste etasjetall og gesimshøyder. Overetasjer skal trekkes tilbake og plasseres innenfor en vinkel på 60 grader fra hovedgesims.
Det kreves følgende leilighetssammensetning:
Maksimum 30% 2-romsleiligheter, minimum 70% 3-romsleiligheter eller mer hvorav minimum 30% 4-roms eller mer. Leilighetsfordelingen skal gjennomføres innen hvert enkelt felt der dette er praktisk mulig. I tillegg kan det innpasses inntil 150 studenthybler.

Der det på plankartet er vist forretning i 1. etasje i boligfelt tillates strøksbetjenende forretning og service. Hver enkelt forretning kan ha en størrelse på inntil 1.000 m2. Atkomst for publikum og varelevering skal kun skje fra fasade mot offentlig trafikkområde.
I felt A2 tillates det innredet lokaler for museum i 1. etasje.
I felt E1, vestfløyene, tillates det innredet undervisningslokaler i inntil 4 etasjer, underetasjer medregnet. I felt E2 tillates det innredet undervisningslokaler til og med 7. etasje.
Som vilkår for byggetillatelse for felt B skal det tinglyses rett for beboere i felt L til bruk av oppholdsareal i felt B.
For de ubebygde arealene skal det i forbindelse med byggesaksbehandlingen vises bruken av arealene inkludert lekeplasser og å ivareta barn og unges interesser. Det skal legges vesentlig vekt på barns lekemuligheter på ulike årstider, og samhandling mellom voksne, unge og barn. Der det ikke kan tilfredsstille 25% av boligenes bruksareal innenfor det enkelte felt, skal det kompletteres med sambruk i et nærliggende felt.
Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 4. Byggeområde for kontorer, felt D og I
I felt D skal ny bebyggelse oppføres med fasade i byggegrense og i reguleringslinje mot gate innenfor etasjetall og gesimshøyder som vist på planen. Enkelte etasjer tillates tatt i bruk til undervisningsformål hvor det ligger til rette for dette.

§ 5. Byggeområde for offentlig / allmennyttig formål (undervisning), felt J
Eksisterende bebyggelse tillates ombygd med vekt på bevaring av gatefasader og bygningens hovedstruktur. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Det skal legges vekt på at bebyggelsen innenfor felt J samlet utgjør en arkitektonisk helhetlig løsning.
Det tillates innpasset museum.

§ 6. Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass)
Trafikkområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også inkluderer friområdene og fellesområdene.
Gjennom området, fra Sofies gate til Langes gate, skal det opparbeides gang-/sykkelvei, i prinsippet slik plankartet viser. Mindre justeringer av traséen kan tillates. Det skal legges vekt på en myk linjeføring.
Det tillates kjøreatkomst via gang/sykkelvei for felt A1 fra nord, felt C fra samme sted og for felt I fra

Stensberggata.

§ 7. Friområde, park, felt G1 og M og fellesområder

Friområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også omfatter offentlige trafikkområder og fellesområder. Planen skal redegjøre for terrengbehandling, vegetasjon, overflater og møblering inkl. skilt og belysning.
De offentlige arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.
Felles areal (kjøreatkomst, parkering) fra Holbergs gate er atkomst til parkering under terreng, og skal være felles for feltene D, E1, F1 og F2.
Felles areal (gangvei) fra Stensberggata skal være felles for feltene F2, F3, G1 og G2.
Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede der dette er fysisk mulig.

§ 8. Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum), felt A1, G2 og F3

Bygningene tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare.
Muren tillates gjennombrutt på steder hvor ny atkomst for gang- og kjøretrafikk er angitt på planen.
Åpninger skal tilpasses murens struktur og arkitektoniske utforming.
Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
Bygning i felt G2 tillates tilbygd mot gårdsrommet, innenfor grense for bebyggelse. Tilbygg skal sammen med eksisterende bygning utgjøre en arkitektonisk helhetlig løsning. Gårdsrom tillates underbygd.
Det tillates innpasset museum i felt G2.

§ 9. Utnyttelse, byggevolumer

Maks tillatte byggevolumer er angitt med byggegrense, grense for bebyggelse, etasjetall og gesimshøyder. Bebyggelse som inngår i planen er vist på reguleringskartet. Dersom denne bebyggelsen må rives pga brann e.l. tillates ny bebyggelse oppført innenfor samme volumavgrensning.

§ 10. Støy, luftkvalitet

Krav til sikring mot veitrafikkstøy skal tilfredsstille de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Likeledes skal luftkvaliteten tilfredsstilles i henhold til krav i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Det må redegjøres for tiltak samtidig med byggemelding. Alle tiltak må være fullført før bebyggelsen tas i bruk.

§ 11. Parkering

Parkering skal anordnes i underjordiske parkeringsanlegg innenfor gjeldende parkeringsnormer som følger:

Boliger:		Kontor	1,5	pr.	1000 m2
- 2 rom	0,7	Skole	2	pr.	1000 m2
- 3 "	0,9	Forretning	2	pr.	1000 m2
- 4 " eller mer	1,0				
- Studenthybler	0,2				

Atkomst til parkeringsanleggene skal skje som vist med piler på planen.
Det kan tillates innpasset garasjeanlegg for nabobebyggelse.
Det skal avsettes tilstrekkelig parkering for bevegelseshemmede.
Det skal avsettes sykkelparkering i området i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 Veg- og gateutforming.

§ 12. Fellesbestemmelser

Trær som er vist på plankartet skal tas vare på.
Mot Pilestredet og Nordahl Bruns gate skal det som vilkår for byggetillatelse kreves plantet en ny trerekke på innsiden av muren. Mot Stensberggata på felt H skal det med samme vilkår også plantes en ny trerekke.
Grenselinjer vist på planen mellom samme etasjeantall fanges opp av terrengforskjeller.
Forskrift om avfallsplan som er vedtatt av bystyret 30.11.94 skal følges opp med tanke på krav til håndtering av avfall som omfatter ombruk, gjenvinning og forbrenning.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse: Vahls gate 1, 0187 OSLO
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0465/25
Vår referanse: 3797976/26810079
Bestilling: C3 2025-07-29 (2) 157

Dato
29.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1

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

5919

JAN 2003

☒ *Begjæring om oppdeling i eierseksjoner*
☐ *Begjæring om reseksjonering*

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

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

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
971 278 374	Statsbygg		1/1

Doknr 5919 Tinglyst 30.01.2003 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner ETTER LISTE I VEDLEGG ~~Tilleggsareal (fellesareal) skal tilordnes i vedlegg 7)~~ Sluttet 8/1-03 JHe

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

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

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

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

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

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

Sluttet 28/1-03 etter avtale med Ullern k.d.
JHe

Signaturer

Fullmakt for underskrifter finnes nederst på side 2 (Felt 7). Da skjemaet består av flere ark kreves imidlertid signering også her.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15

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

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	598	B	52	B	652	G/B	103	B	448	B
2	B	757	B	53	B	448	G/B	104	B	443	B
3	B	734	B	54	B	599	B	105	B	741	B
4	B	576	G/B	55	B	657	B	106	B	706	B
5	B	426	G/B	56	B	548	B	107	B	895	B
6	B	598	B	57	B	895	B	108	B	598	B
7	B	757	B	58	B	598	B	109	B	447	B
8	B	756	B	59	B	598	B	110	B	689	B
9	B	598	B	60	B	674	B	111	B	455	B
10	B	600	B	61	B	598	B	112	B	447	B
11	B	563	B	62	B	599	B	113	B	448	B
12	B	448	B	63	B	657	B	114	B	443	B
13	B	598	B	64	B	548	B	115	B	741	B
14	B	757	B	65	B	895	B	116	B	706	B
15	B	756	B	66	B	598	B	117	B	895	B
16	B	598	B	67	B	598	B	118	B	598	B
17	B	600	B	68	B	674	B	119	B	447	B
18	B	563	B	69	B	598	B	120	B	689	B
19	B	448	B	70	B	599	B	121	B	455	B
20	B	598	B	71	B	657	B	122	B	447	B
21	B	757	B	72	B	548	B	123	B	447	B
22	B	756	B	73	B	895	B	124	B	443	B
23	B	598	B	74	B	598	B	125	B	741	B
24	B	600	B	75	B	598	B	126	B	706	B
25	B	563	B	76	B	674	B	127	B	895	B
26	B	448	B	77	B	598	B	128	B	598	B
27	B	598	B	78	B	599	B	129	B	447	B
28	B	757	B	79	B	657	B	130	B	689	B
29	B	756	B	80	B	548	B	131	B	455	B
30	B	598	B	81	B	895	B	132	B	447	B
31	B	600	B	82	B	598	B	133	B	447	B
32	B	563	B	83	B	598	B	134	B	443	B
33	B	448	B	84	B	674	B	135	B	741	B
34	B	598	B	85	B	598	B	136	B	706	B
35	B	757	B	86	B	1057	B	137	B	895	B
36	B	756	B	87	B	1099	B	138	B	598	B
37	B	598	B	88	B	1166	B	139	B	447	B
38	B	600	B	89	B	895	G/B	140	B	689	B
39	B	563	B	90	B	576	G/B	141	B	922	B
40	B	448	B	91	B	968	G/B	142	B	447	B
41	B	1089	B	92	B	789	B	143	B	443	B
42	B	704	B	93	B	448	B	144	B	741	B
43	B	895	G/B	94	B	443	B	145	B	706	B
44	B	448	G/B	95	B	719	G/B	146	B	1202	B
45	B	576	G/B	96	B	684	G/B	147	B	596	B
46	B	578	G/B	97	B	895	B	148	B	447	B
47	B	635	G/B	98	B	598	B	149	B	689	B
48	B	549	B	99	B	448	B	150	B	922	B
49	B	895	B	100	B	689	B	151	B	1080	B
50	B	598	B	101	B	455	B	152	B	1079	B
51	B	598	B	102	B	448	B	153	B	598	B
SUM BRØK =		32256		SUM BRØK =		34145		SUM BRØK =		32444	

SUM BRØK = 98845 (NEVNER I SAMEIEBRØKEN)

Vedlegg 2 av 32

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

Oversikt tilleggsarealer

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

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift *)	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner **)
Oslo,		Arvid Sveen	
Oslo,		Erik Danielsen	

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15
Side 5 av 39

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

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

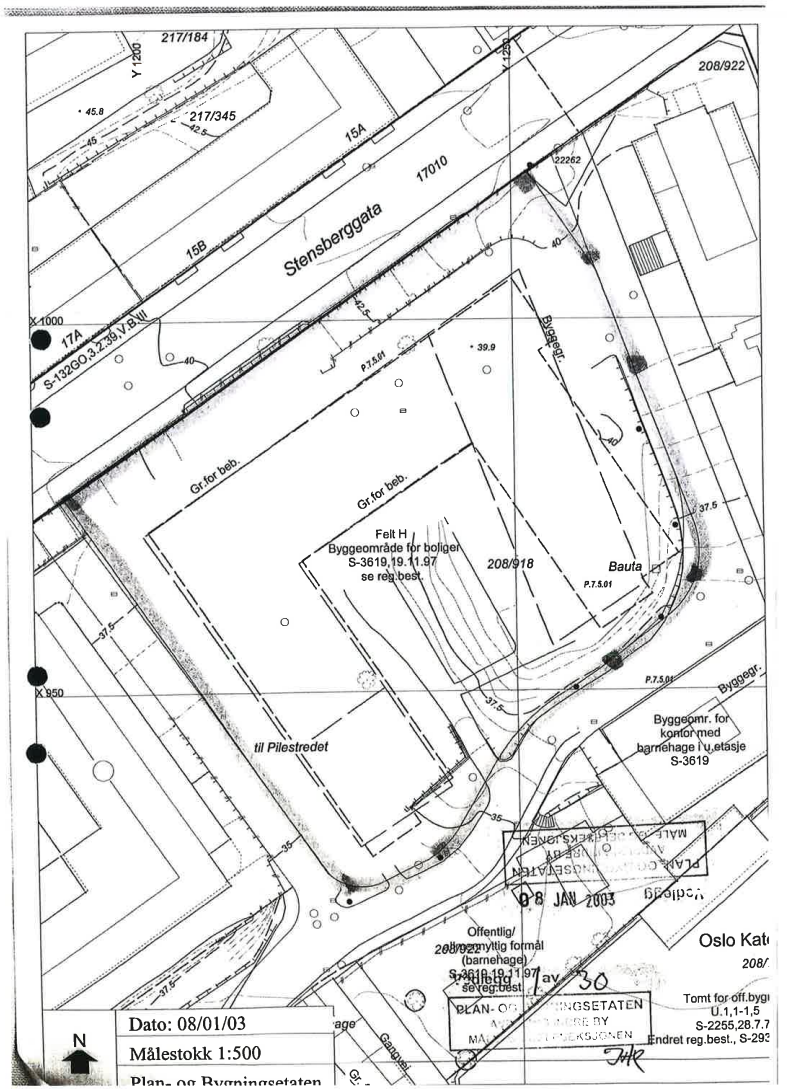
Dato	Underskrift	Stempel
14 JAN 2003	Gro Ohlsted	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

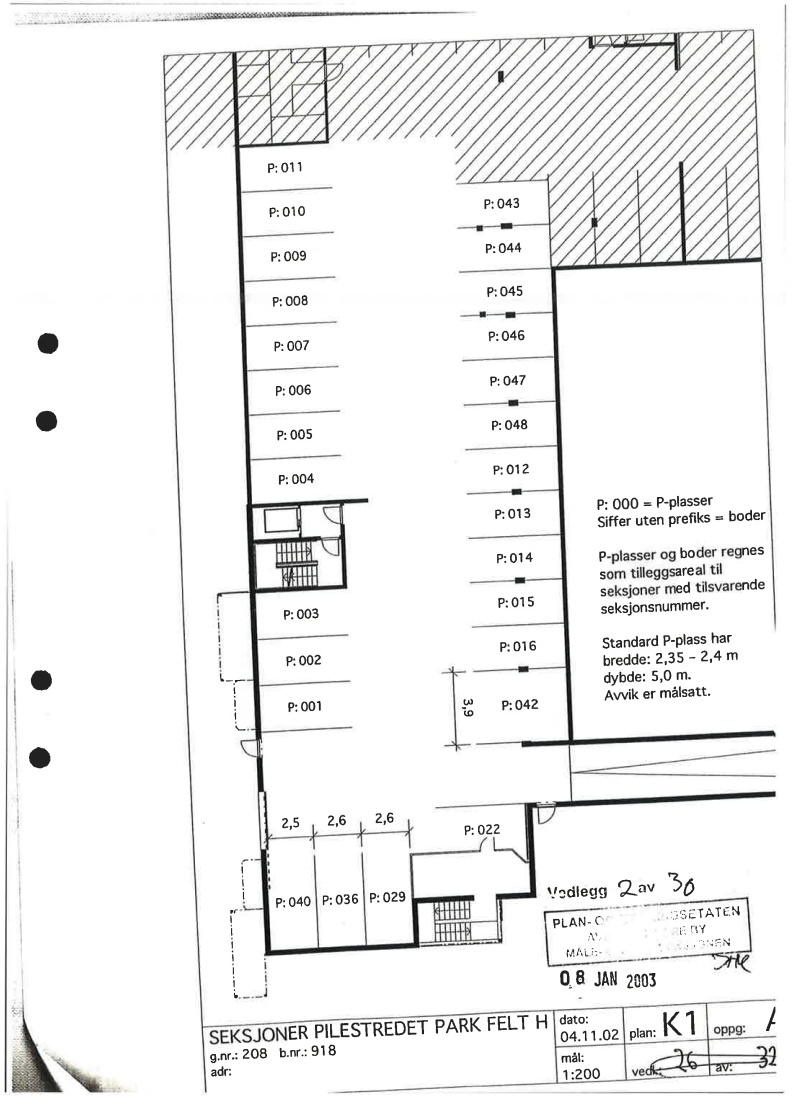
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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

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

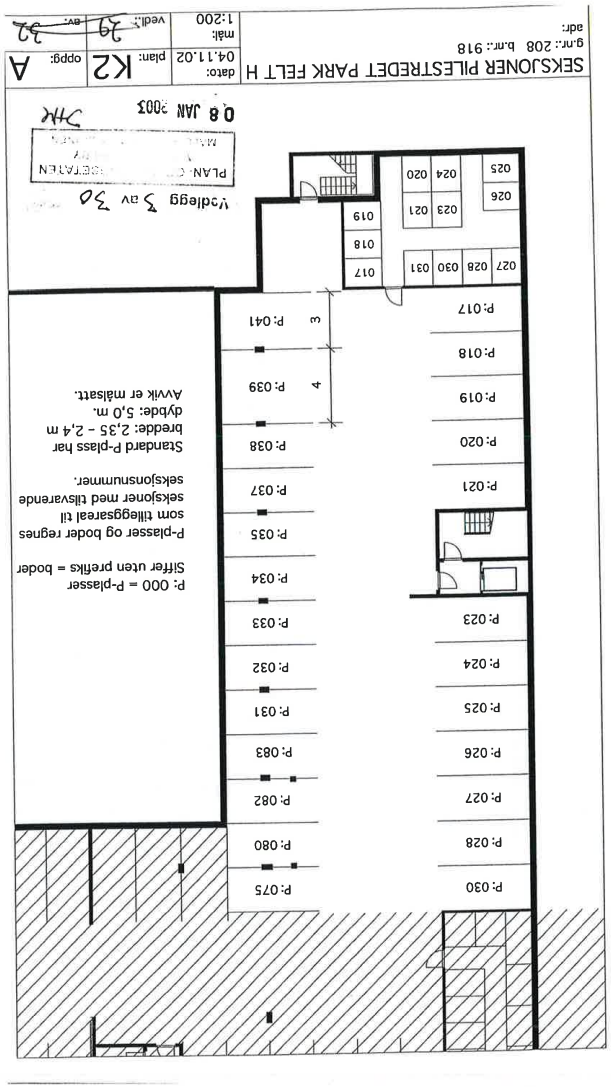
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15
Side 7 av 39


217/184
Y 1200
45.8
217/345
45
42.5
15A
17010
208/922
22262
15B
Stensberggata
X 1000
17A
S-1329O,3,2,39,V,8,W
40
42.5
P.7.5.01
39.9
Byggegr.
Gr.for beb.
Gr.for beb.
Felt H
Byggeområde for boliger
S-3619,19.11.97
se reg.best.
208/918
Bauta
P.7.5.01
37.5
X 950
til Pilestredet
Byggeomr. for
kontor med
barnehage i u.etasje
S-3619
35
08 JAN 2003
Offentlig/
208/922 nyttig formål
(barnehage)
S-3619,19.11.97
se reg.best.
Oslo Kat
208/
Tomt for off.byg
U.1,1-1,5
S-2255,28.7.7
Endret reg.best., S-293
Gangvei
N
Dato: 08/01/03
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten

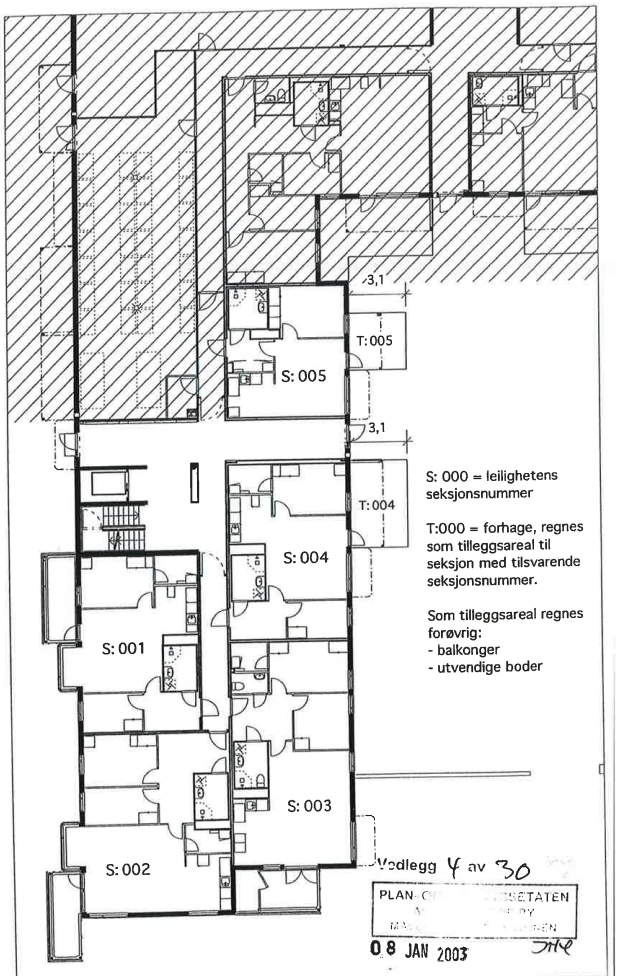
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15



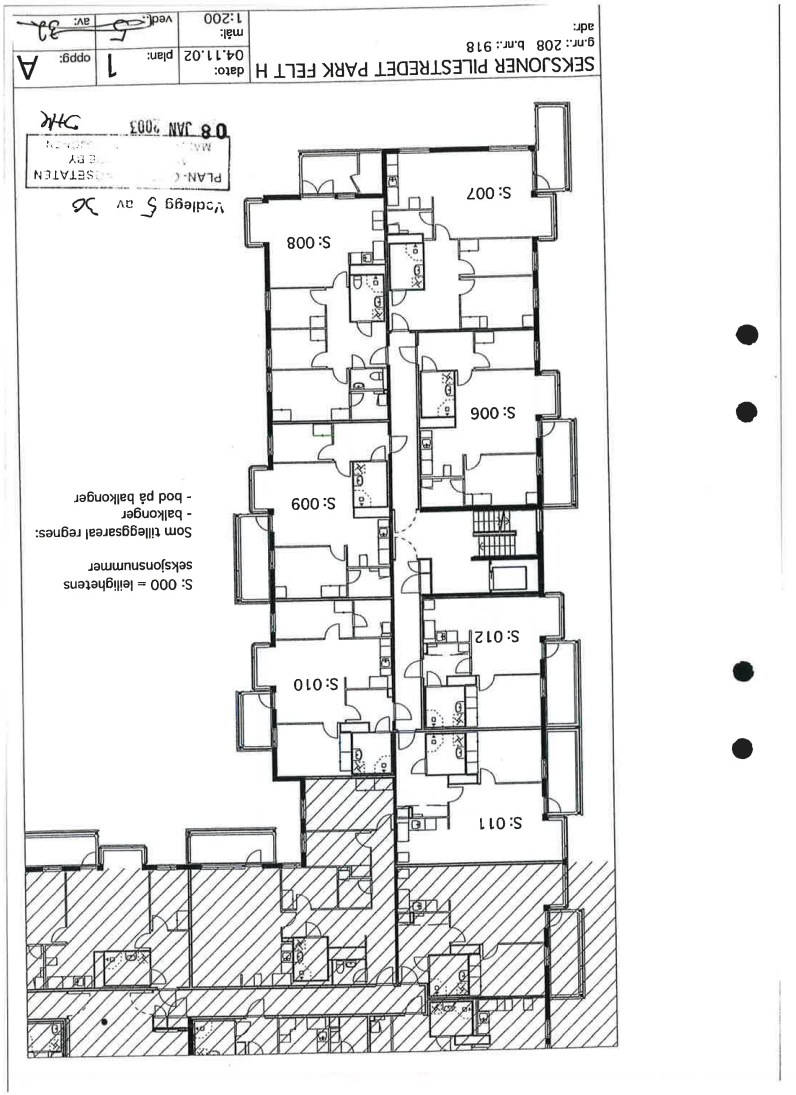
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15
Side 13 av 39



SEKSJONER PILESTREDET PARK FELT H

dato:	plan:	oppg:
04.11.02	U	A
mål: 1:200	vedl: ~~4~~ 32	av: ~~32~~

g.nr.: 208 b.nr.: 918
adr:



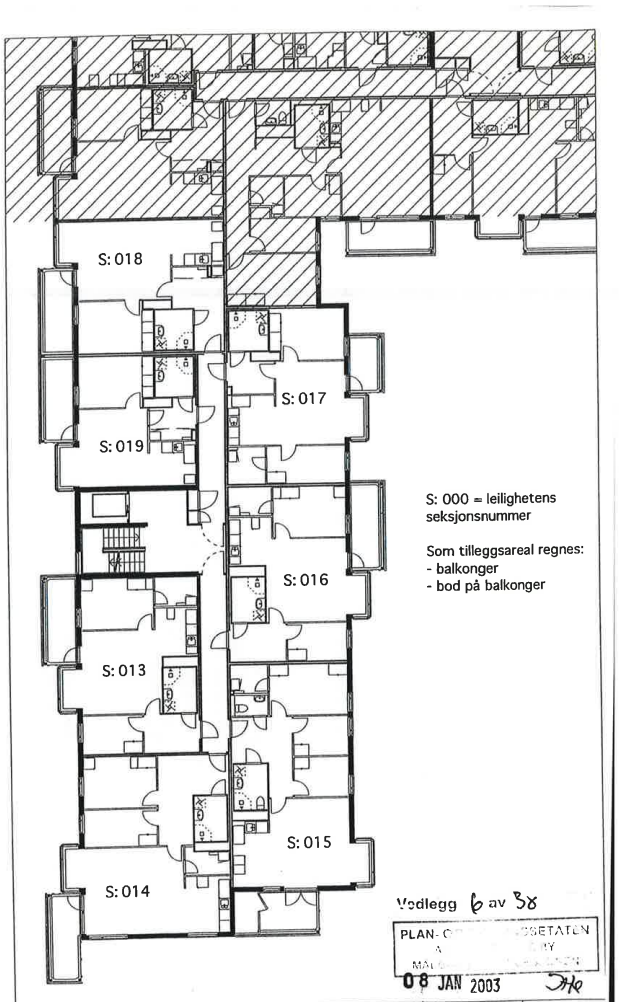
SEKSJONER PILESTREDET PARK FELT H

dato:	plan:	oppg:
04.11.02	1	A
mål: 1:200	vedl: ~~5~~ 31	av: ~~31~~

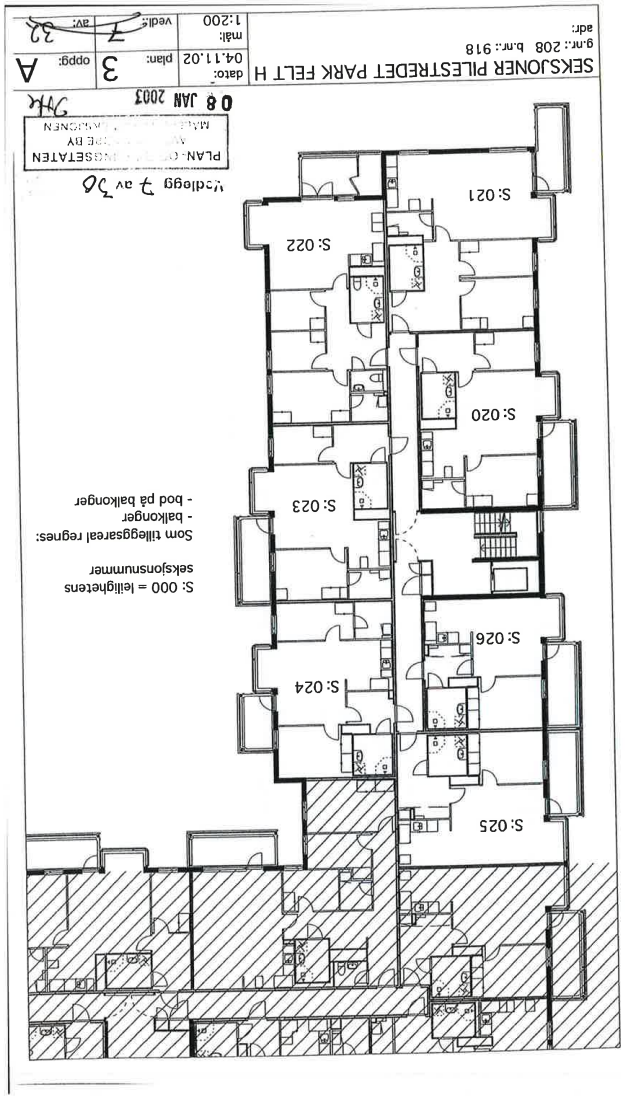
g.nr.: 208 b.nr.: 918
adr:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15
Side 14 av 39

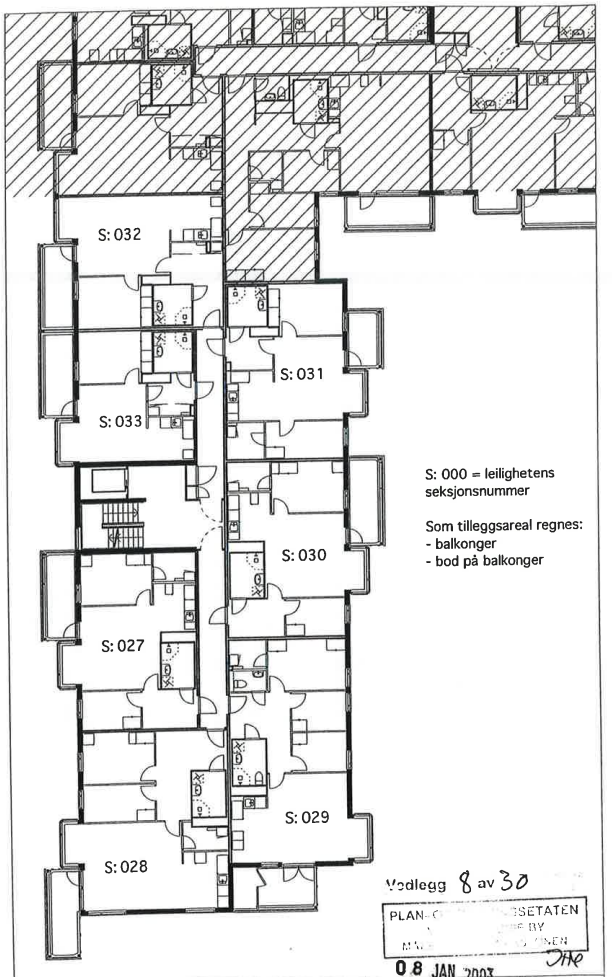
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15
Side 15 av 39



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15
Side 16 av 39



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15



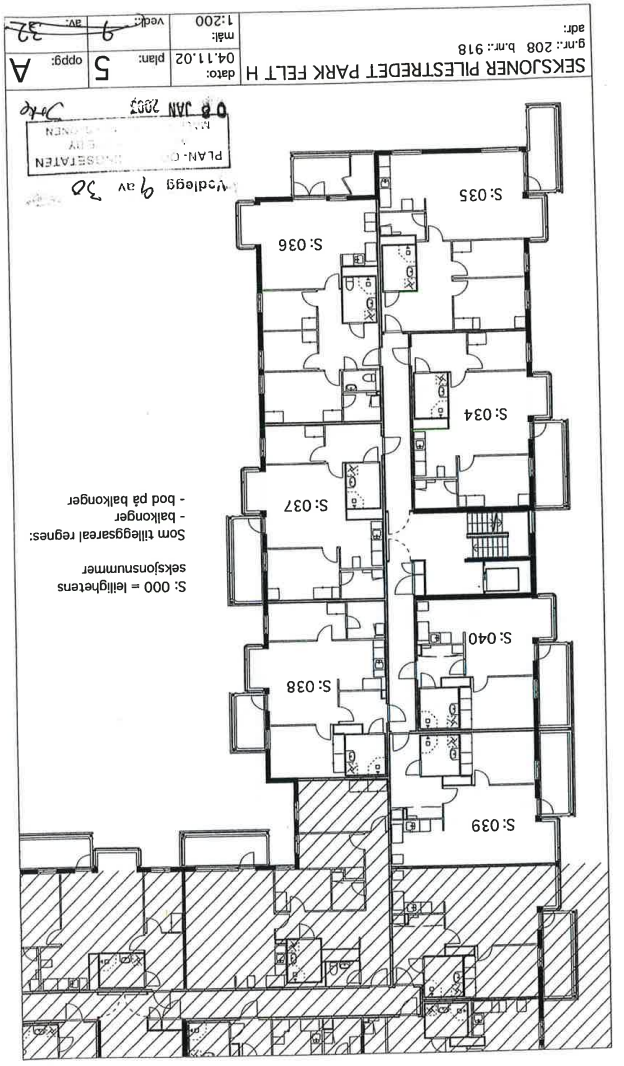
Vedlegg 8 av 30

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

08 JAN 2003

SEKSJONER PILESTREDET PARK FELT H	dato: 04.11.02	plan: 4	oppg: A
g.nr.: 208 b.nr.: 918	mål: 1:200	vedl.: 8	av: 32
adr:			

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15

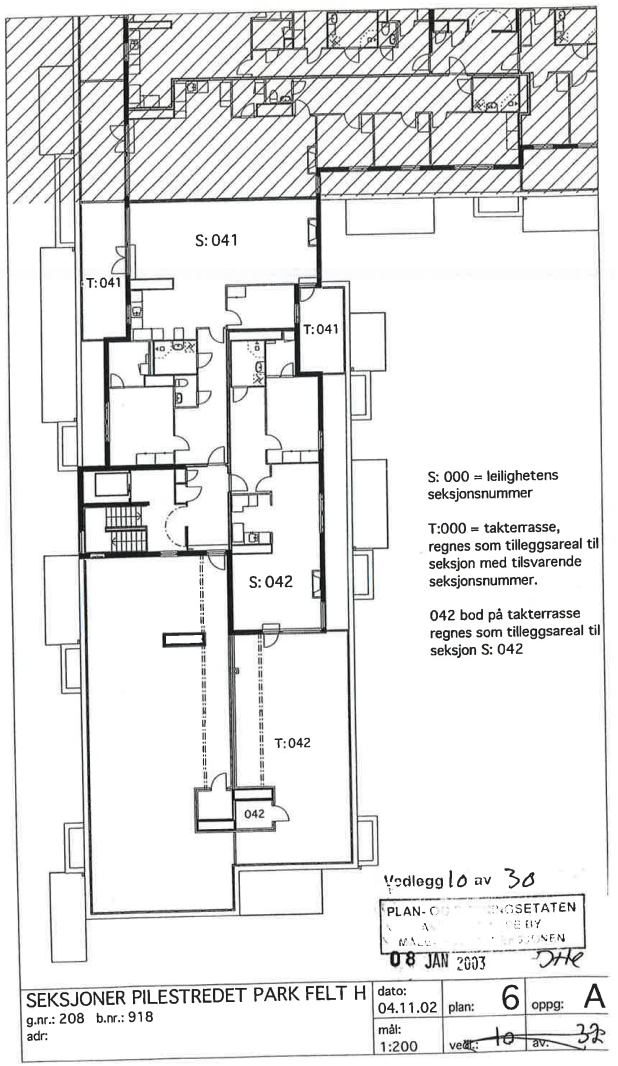


Vedlegg 9 av 30

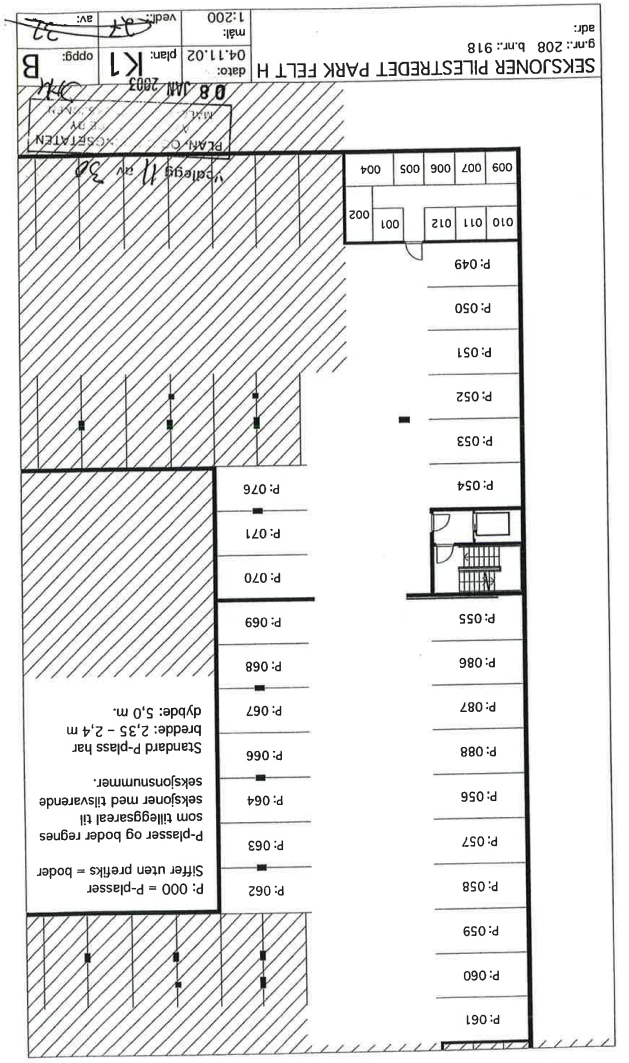
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

08 JAN 2003

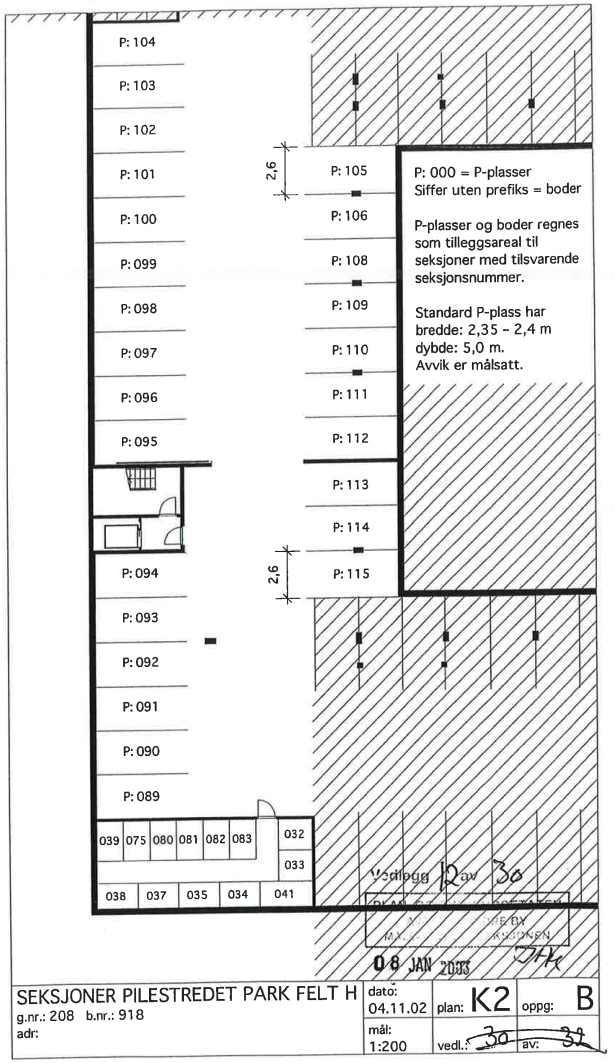
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15



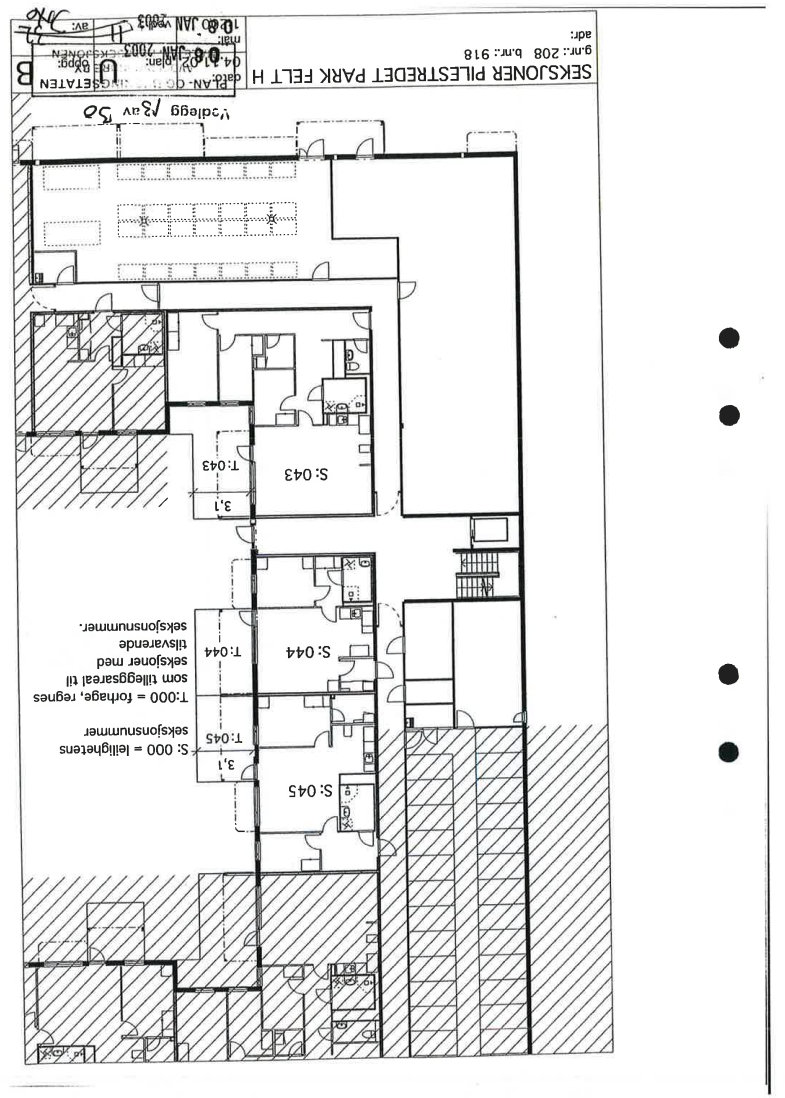
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15



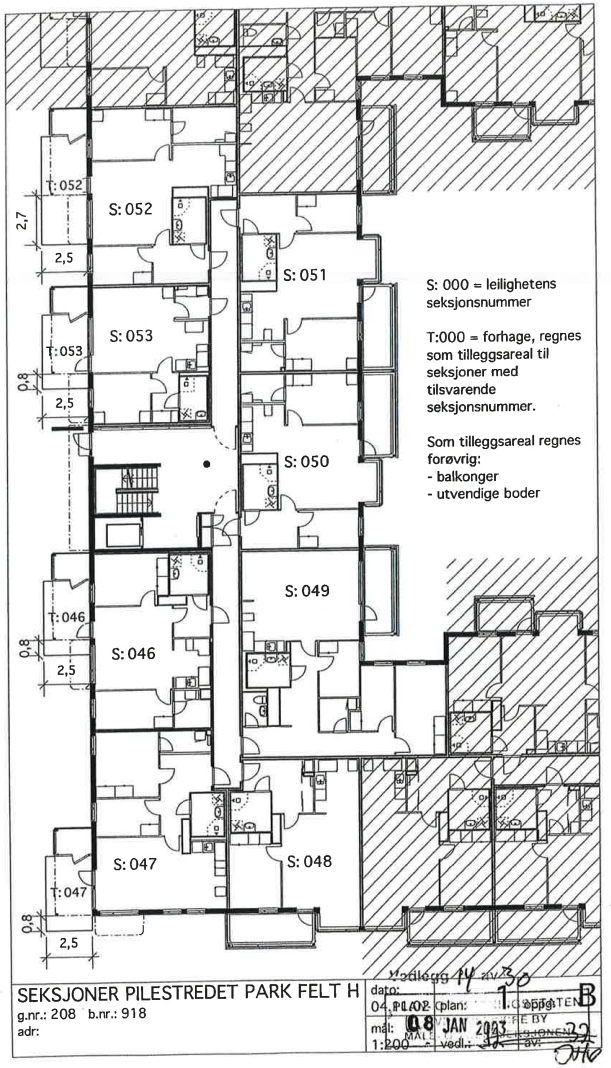
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15



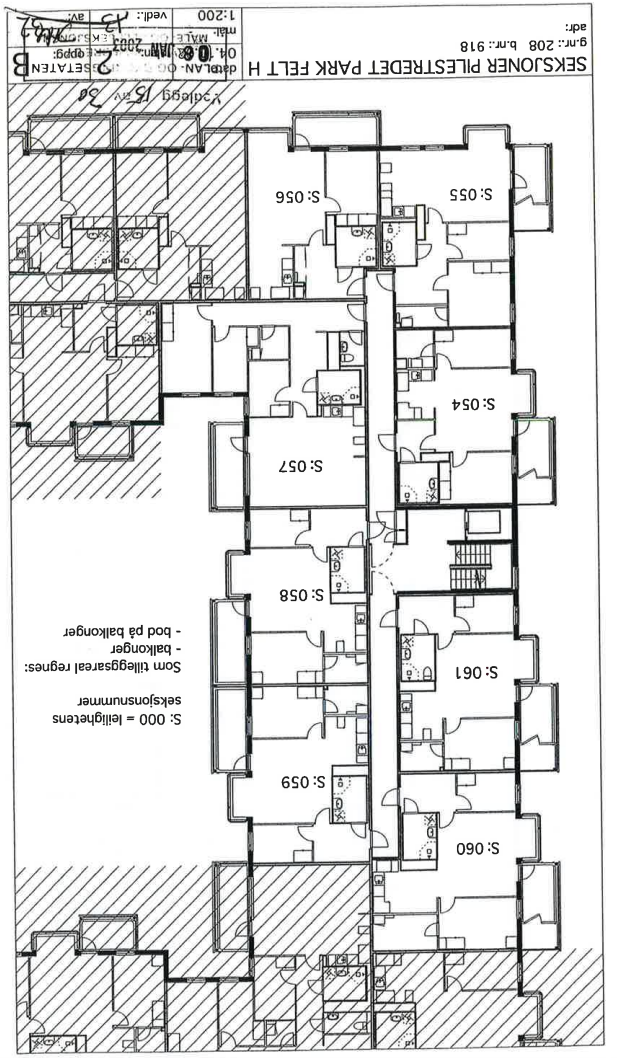
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15



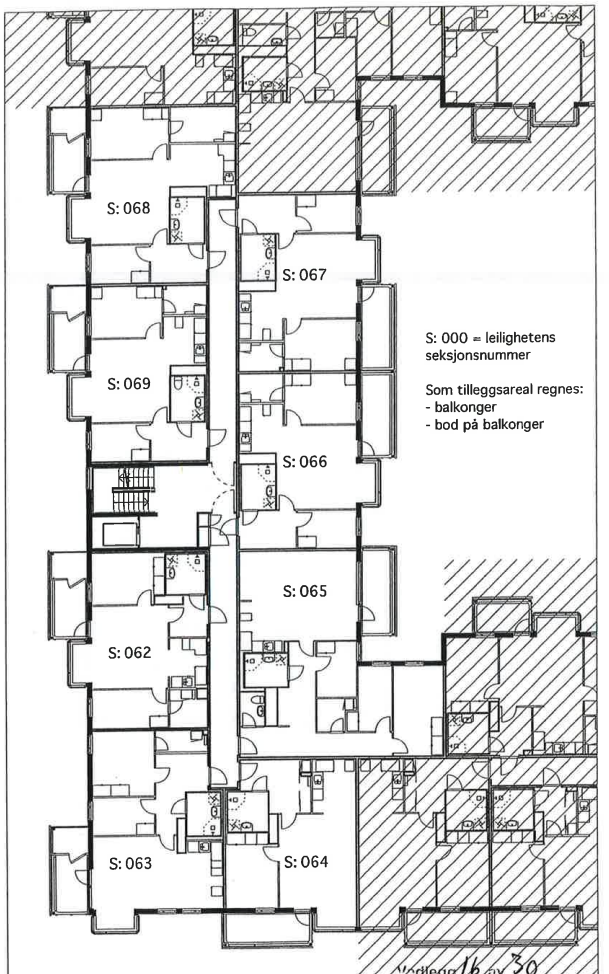
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15

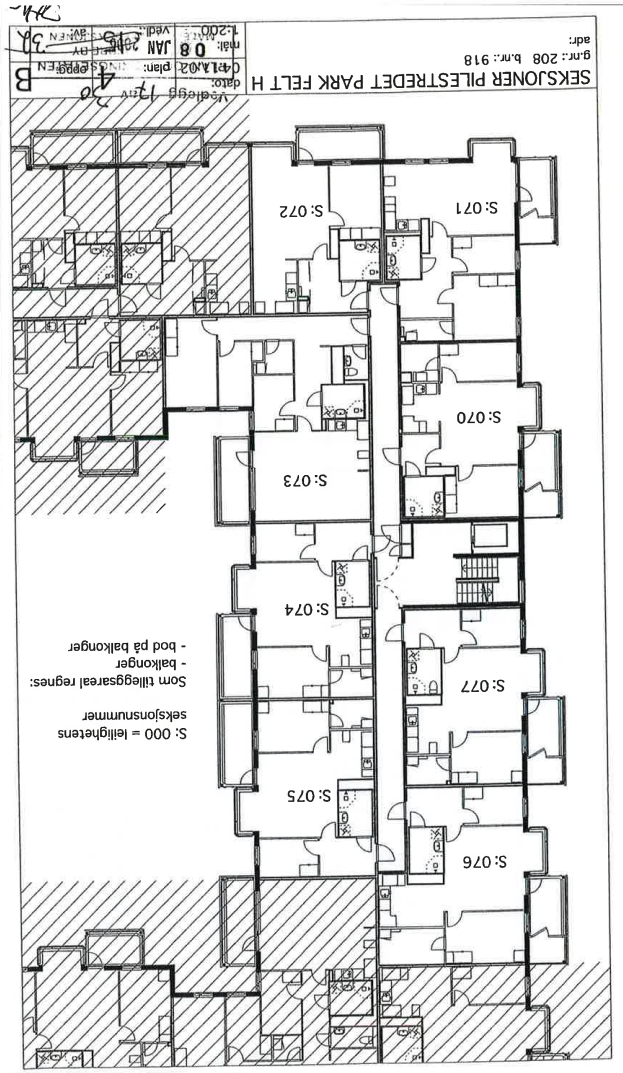


SEKSJONER PILESTREDET PARK FELT H
g.nr.: 208 b.nr.: 918
adr:

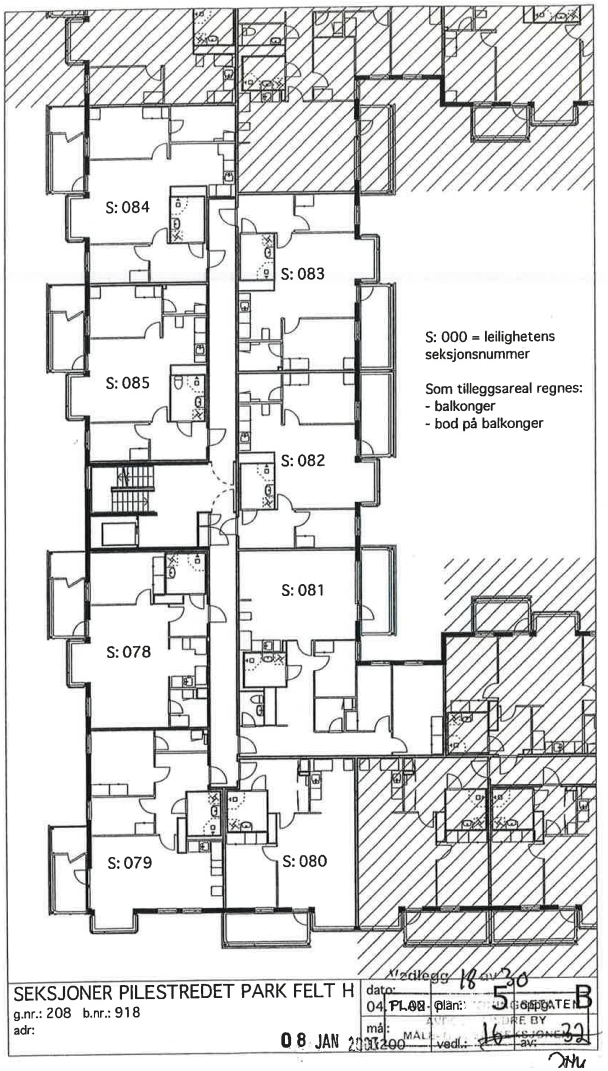
dato: 04. JAN 2023
mål: 1:200
Plan nr.: 3
oppd.:
vedl.:
av:

B

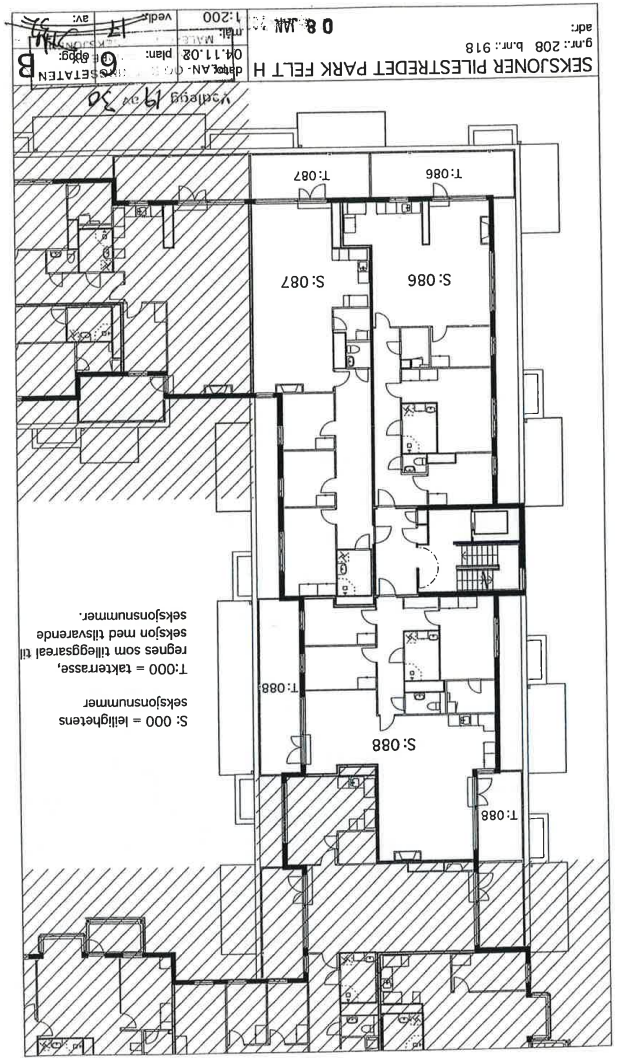
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15



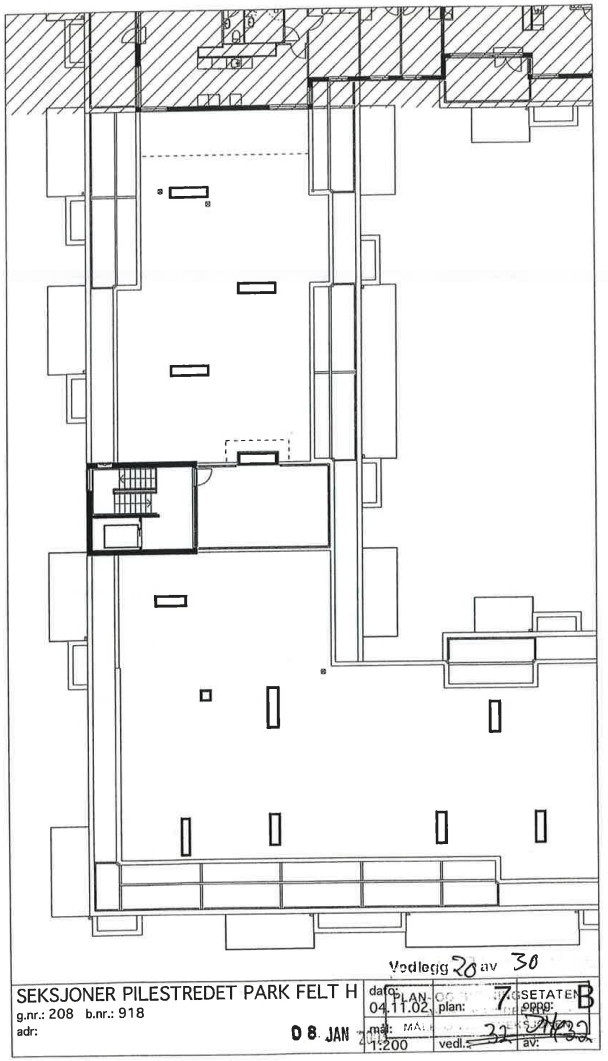
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15

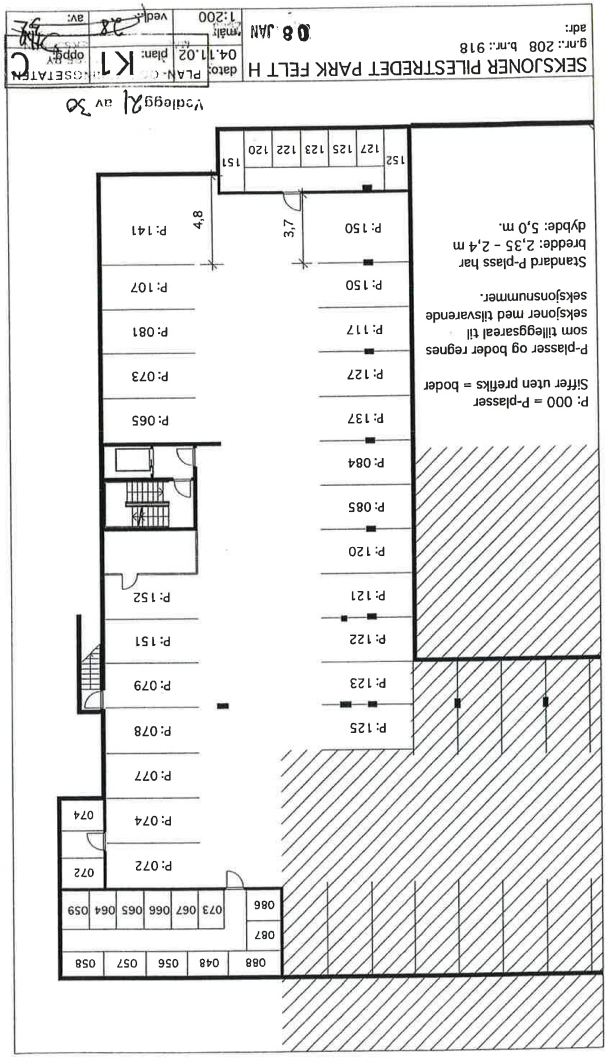


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15



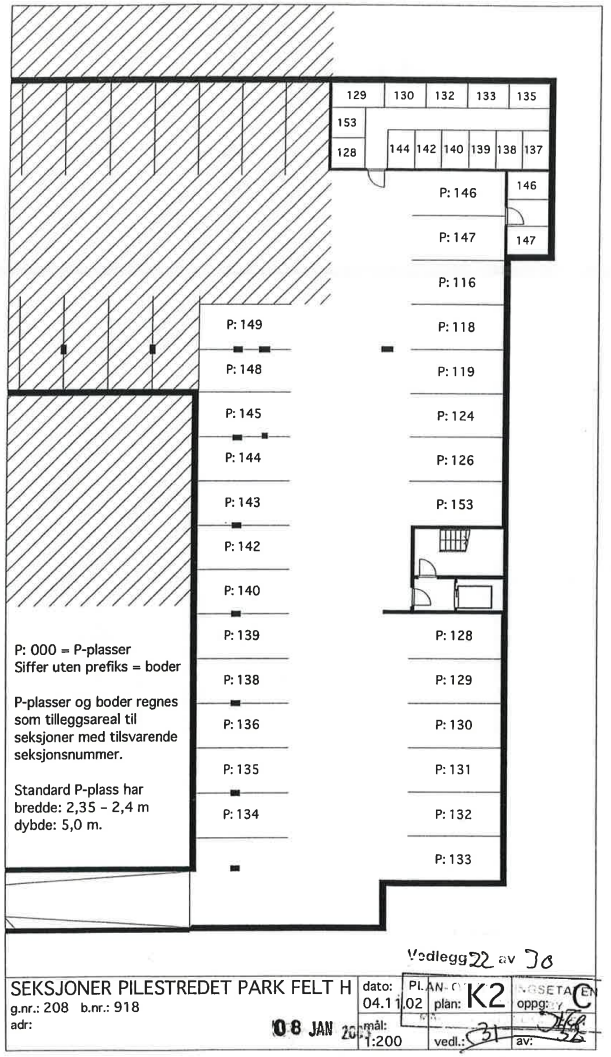
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15
Side 29 av 39



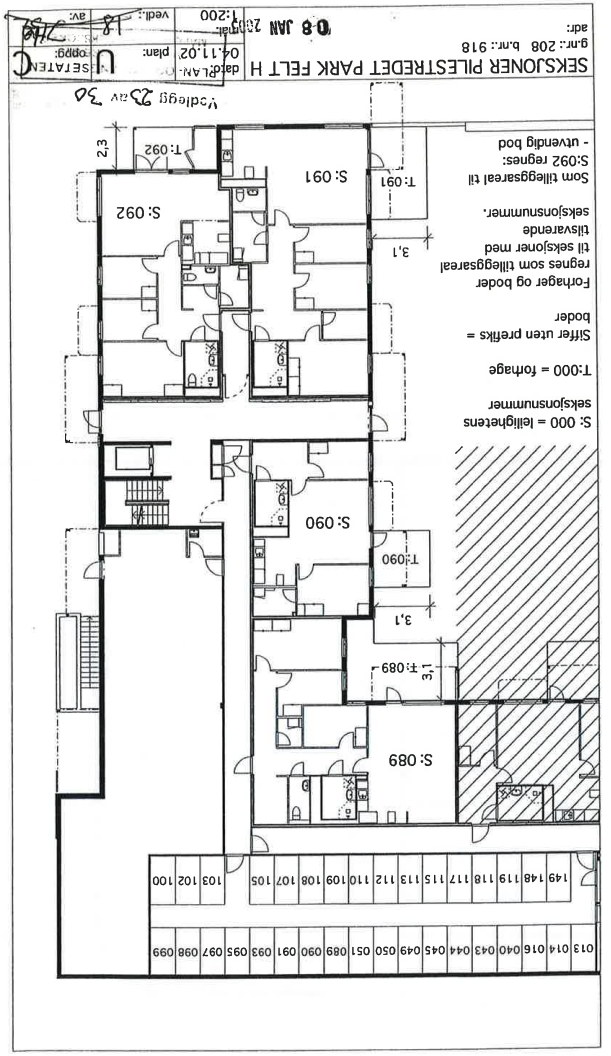


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15
Side 30 av 39

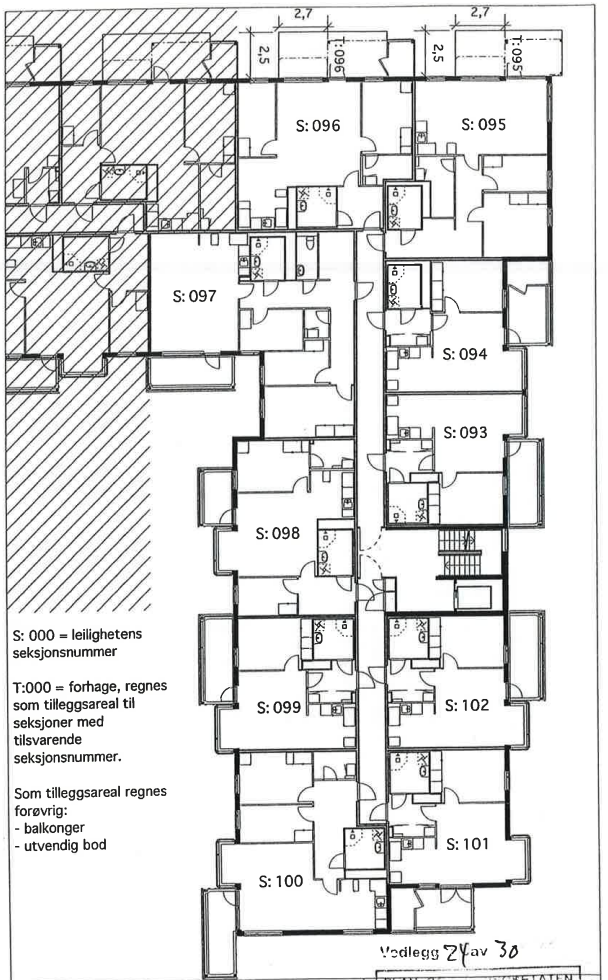
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15
Side 31 av 39



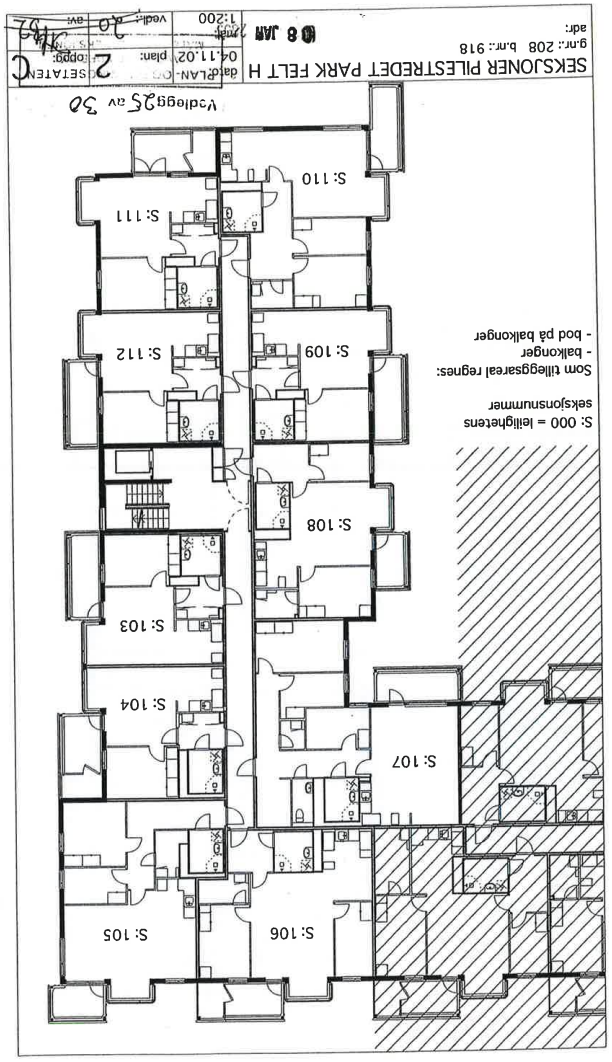
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15
Side 32 av 39



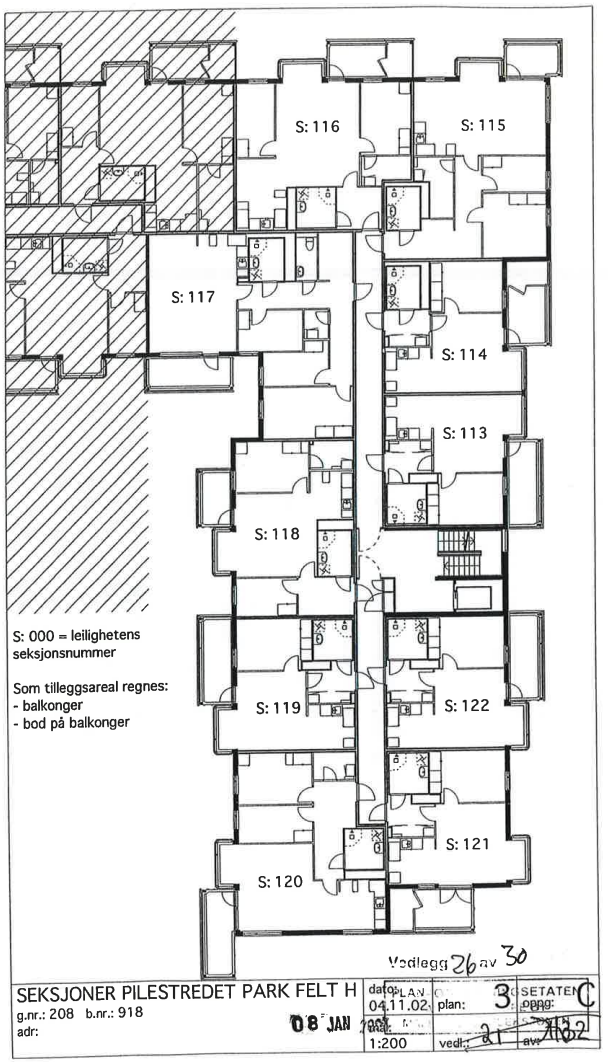
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15
Side 33 av 39



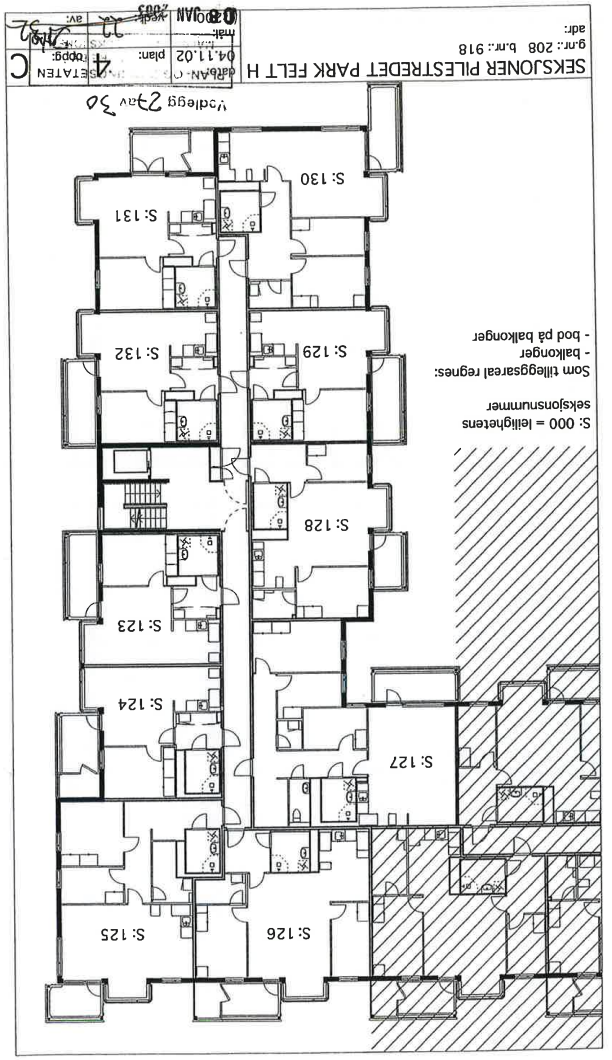
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15
Side 34 av 39



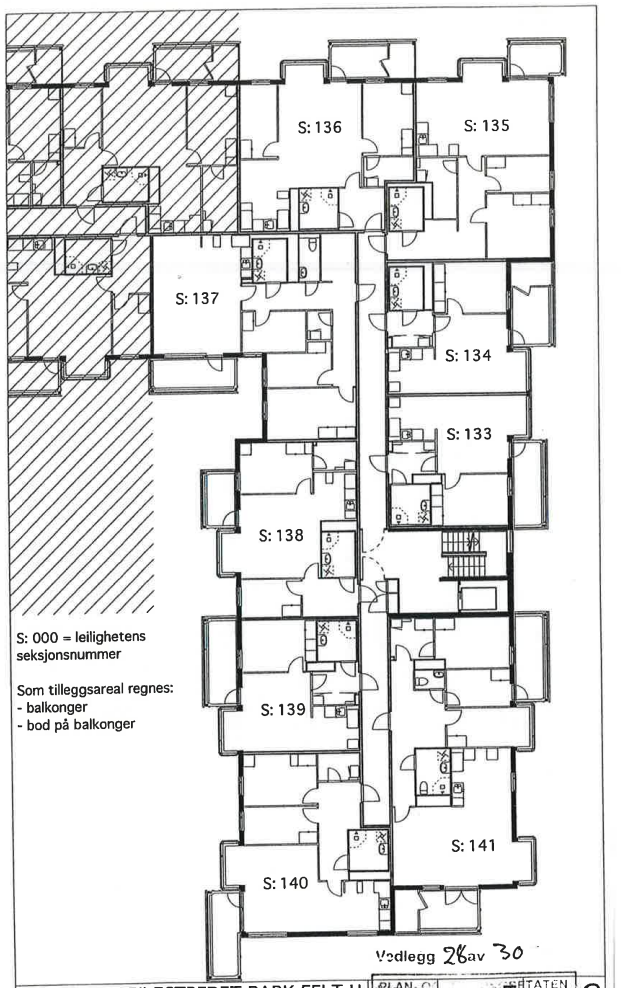
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15
Side 35 av 39



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15
Side 36 av 39



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15



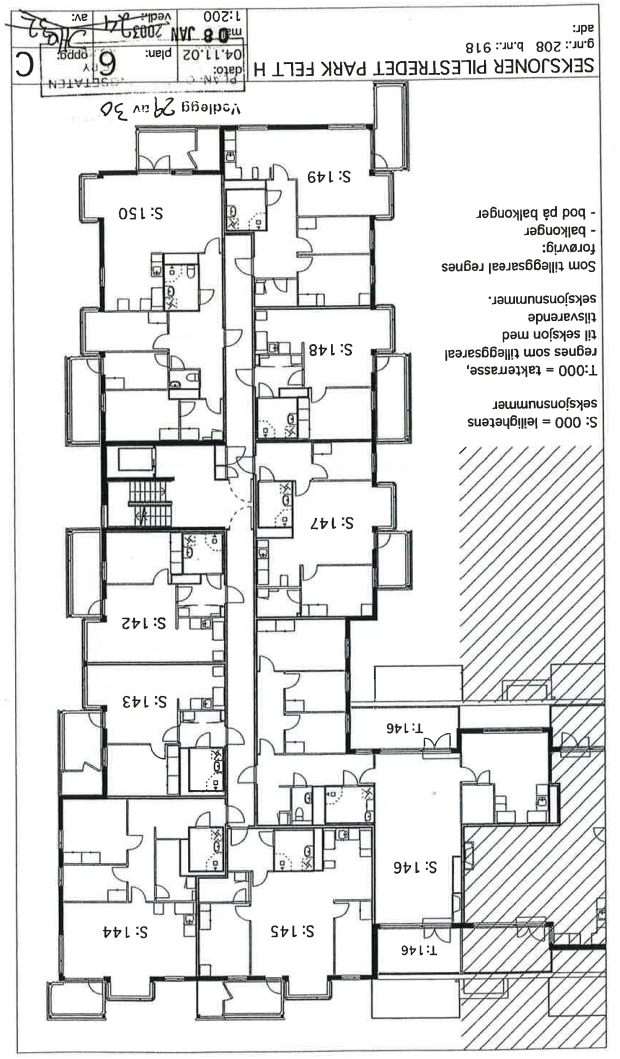
Vedlegg 28 av 30

SEKSJONER PILESTREDET PARK FELT H
g.nr.: 208 b.nr.: 918
adr:

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
dato: 04.11.02
plan: 5
oppg:
C

mål: 1:200
08 JAN 2003
Vedl. 23 av: 32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 10:15

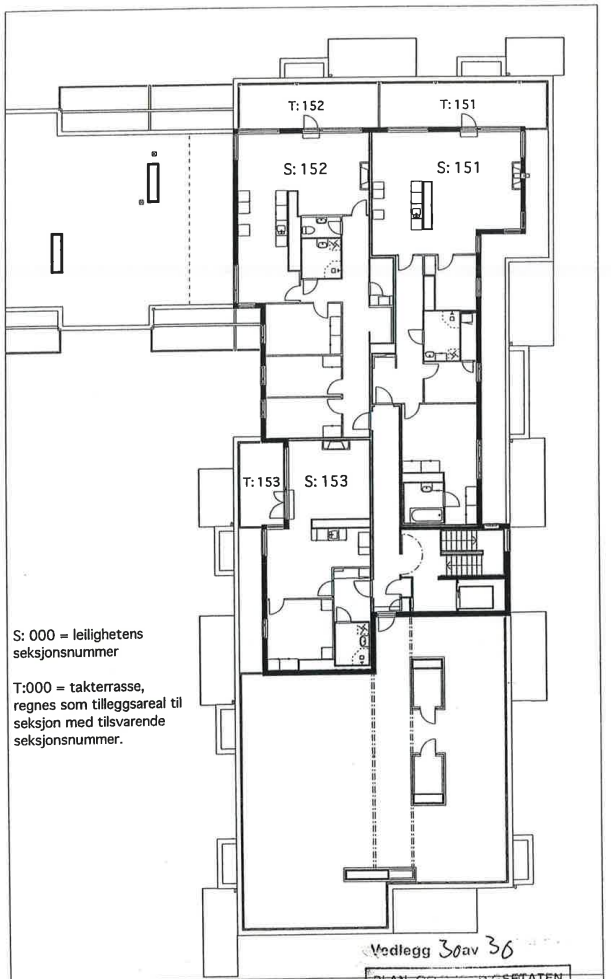


Vedlegg 29 av 30

SEKSJONER PILESTREDET PARK FELT H
g.nr.: 208 b.nr.: 918
adr:

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
dato: 04.11.02
plan: 6
oppg:
C

mål: 1:200
08 JAN 2003
Vedl. 24 av: 32



Vedlegg 30 av 36

SEKSJONER PILESTREDET PARK FELT H

g.nr.: 208 b.nr.: 918

adr:

PLAN- OG [illegible]ETATEN

dato: 04.11.02

plan: 7

oppg:

C

mål: 1:200

08 JAN 2003

ved.:

25

av:

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: **16 700,-**

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.

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0465/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stensberggata 10 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 918, snr 90 (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