

Stensgata 33C



Velkommen til

Stensgata 33C



Salgsoppgaven produsert 3. september 2025

Adamstuen

Klassisk og gjennomgående 2-roms leilighet | Oppussingsobjekt | Attraktiv og skjermet beliggenhet mot bakgård

Prisantydning	4 250 000,-
Fellesgjeld	69 192,-
Totalpris	4 319 192,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 770,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1902

Ansvarlig megler	Nils O.M. Nordvik
Telefon	900 40 340
E-post	n.nordvik@nordvikbolig.no

Megler	Nina Osnes
Telefon	932 68 753
E-post	n.osnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Stensgata 33C! En gjennomgående 2-roms i en vakker klassisk bygård fra 1902. Her får du originale detaljer som stukkatur, rosetter, raus takhøyde, store vindusflater og klassisk arkitektur som gir en helt spesiell atmosfære. Leiligheten har behov for oppussing så her har man en perfekt mulighet for å skape sitt eget drømmehjem.

Høydepunkter:

- Alle overflater malt i 2025
- Gjennomgående planløsning
- Generøs takhøyde på ca. 3 meter i stuen
- Klassiske detaljer som stukkatur, rosetter og dype vinduskarmer
- Beliggenheten er sentral og attraktiv, med kort vei til både kollektivtransport, butikker og grønne parker
- Frodige omgivelser på hver side av leiligheten - svært lite innsyn, med lukket gårdsrom på hver side av boligen

Arealer og innhold

BRA-i:	46 kvm
Totalt BRA:	53 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 46 kvm.

Stensgata 33C, 0358 Oslo
Gnr. 216, bnr. 201, snr. 29
4. Etasje



Tegningen er kun utført som en illustrasjon og er ikke i målestokk.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte må er ikke eksakte

Murmester Willy Preintoft
M: 90 15 05 69
M: willy@akertakst.no
Dato: 02.07.2025








DEN HVIDE HAVE










































BILDELING

Informasjon

Stensgata 33C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0361/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stensgata 33C, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 201, snr 29 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Egge Eiendom ANS

Byggeår
1902

Etasje
4

Antall soverom
1

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
69 192,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 319 192,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
107 970,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
109 320,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 020,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 428 512,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 441 212,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Arealer

BRA-i: 46 kvm
Totalt BRA: 46 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 46 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og inneholder: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer bod nr. 24 på loft, ca. 7 m^2 gulvareal.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Bygård som er tatt i bruk i 1902 med 4 etasjer samt kjeller og loft.
Gården er oppdelt i 4 oppganger.
Leiligheten er beliggende med inngang fra gårdsplassen i bakre del av bygningen.

Om leiligheten:

For tilstandsgrader se punktet "Takst og Tilstand" og underpunktet "Byggemåte" for informasjon.

Kjøkken:
Finert innredning med glatte folierte hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt rustfri kum.

Bad:
Eldre baderom som trenger oppgradering. Badet er, etter opplysning fra selger, fra ca. 1980-tallet. Opprinnelig skap som er ombygget til baderom. Synlige malte kobber vannrør på veggen.
Vinylbelegg på gulvet og malt glassfiberstrie på vegger. Malt himling.
Bedet er innredet med dusjkabinett, wc og servant. Hvit porselen. Dusjkabinett med fast bunn og vegger. Toalett er plassert ned på gulvet. Fritthengende servant med
speil på veggen. Sluk er plassert under dusjkabinett. Varmtvannsbereder er plassert i lukket kasse over dusjen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger på siden mot leiligheten.

Innvendige overflater:
Gulv: Vinylbelegg i baderom. Parkett på øvrige gulv.
Vegger: Malt glassfiberstrie på alle overflater. Malt overflater i 2025.
Himling: Malte overflater. Stukkatur med rosett og bård i stuen og soverom.
Takhøyde: ca. 3,08 meter i stuen.

Diverse utstyr:
• Porttelefon.
• Opplegg for kabel-tv/bredbånd.
• Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat. Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge boligen ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Parkering

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

Priser beboerparkering 2025:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 6 200,- for ett år.
El-bil: kr. 2 090,- for ett år.
Motorsykkel og moped: kr. 3 100,- for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 045,- for ett år.

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2024: Modernisering Nytt dusjkabinett, batteri og servant i baderom. Ny varmtvannsbereder i kjelleren for denne leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ingen merknader i egenerklæringen.

Bygningssakkyndig

Willy Preintoft

Byggemåte

Takstmann har satt. TG3 på følgende:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Helningsavvik:
Fra kjøkken og gjennom til stuevegg er det målt ca 4 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

I kjøkken er det målt 40 mm gjennom rommet.
I stuen er det målt 35 mm gjennom rommet.

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Våtrom > Bad > Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eiers representant opplyser at baderommet er fra ca 1980 tallet.
Opprinnelig skap som er ombygget til baderom. Synlige malte kobber vannrør på veggen.
Vinylbelegg på gulvet og malt glassfiberstrie på vegger. Malt himling.
Innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Dusjkabinett med fast bunn og vegger. Toalett er plassert ned på gulvet. Fritthengende servant med speil på veggen. Sluk er plassert under dusjkabinett. Varmtvannsbereder er plassert i lukket kasse over dusjen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre baderom som ikke er bygget etter dagens regler med hensyn på membran gulv og vegger samt tekniske løsninger.
Sluk plassert under kabinett og var ikke tilgjengelig. Lufteventil i himlingen.

Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger på siden mot leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Gammelt baderom som trenger oppgradering.

Takstmann har satt. TG2 på følgende:

Utvendig > Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer.

Normal levetid for trevindu med isolerglass ca 20 - 60 år.

Innvendig > Overflater

Gulv: Vinylbelegg i baderom. Parkett på øvrige gulv.
Vegger: Malt glassfiberstrie på alle overflater. Malt overflater i 2025.
Himling: Malte overflater. Stukkatur med rosett og bård i stuen og soverom.

Takhøyde: ca. 3,08 meter i stuen.

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i boligen.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på takhøyder

Vurdering av avvik:
• Noen slitte gulv.
• Fuktskader på parkett i kjøkken.

Innvendig > Pipe og ildsted
Mursteinspipe i stuen

Vurdering av avvik:
• Bom på puss rundt pipen.

Pipe ble ikke kontrollert innvendig eller funskjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann.
Tilstandgraden er gitt ut fra alder, visuell observasjon under befaringen samt opplysninger fra eier om bruken.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber plastkappe samt rør i rør. Det er besiktiget i kjøkkenbenken.

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

Ikke tett løsning på rør i rør i kjøkkenbenken.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast. besiktiget i kjøkkenbenken og i baderom.

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvannsbereder er plassert i lukket kasse over dusjen.
Selve berederen er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Kjøkken > Overflater og innredning
Finert innredning med glatte folierte hvite fronter. Laminat benkeplate med 1 nedfelt rustfri kum.

Vurdering av avvik:
• Skader nederst på frontene.
• Sprekk i bunn i skapet.

Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen. Komfyrvakten skal være installert som en del av det faste elektriske anlegget. Kravet kom i 2010.

Det er ikke montert lekkasjestopp i benken. Kom som ett krav i TEK 10 ved ny installasjon av kjøkken / utstyr.

Kjøkken > Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter over sted for komfyr.
Ventil på vegg til gårdens ventilasjonskanal, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør medfølger ved handelen:

• Integrerte hvitevarer i kjøkken.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Seksjonene kan fritt utleies, dog kun til boligformål. Et eventuelt leieforhold skal også meldes til styret eller forretningsfører.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Peis i stuen. Boligen har naturlig ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og innehar derfor ikke denne informasjonen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 770,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a. kabel-TV/bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, forretningsfører og felles bygningsforsikring.

Felleskostnader: kr. 3 149,-
Trappevask: kr. 83,-
Lån dører m.m: kr. 538,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 3 770,- pr. mnd.
Eiendomsskatt kr. 0,- for år 2025.

For strømkostnader, se energiforbruk.

Innboforsikring og evt. alarm kommer i tillegg. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi er rekvirert men ikke mottatt.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Stensgaten 33, orgnr. 982 969 190

Om sameiet

Sameiet består av 32 seksjoner.
Sameiet Stensgaten 33 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982969190, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Styrets arbeid
Administrasjon: Det har blit avholdt 6 styremøter i perioden, disse møtene har både vært fysiske og digitale. Styret har også utført og videreutviklet HMS-arbeidet og behandlet innkomne henvendelser og saker fra beboere, eiere, og eksterne.

Gjennom perioden har vi arbeidet med å få digitalisert en del av det som har blit gjort i sameiet fra starten av 2000-tallet fram til at netløsningen Styrerommet ble tat i bruk. Samtidig som vi har fått oversikt over arbeidet som har blit gjort, har det vært mulig for oss å kunne legge planer for vedlikeholdsarbeider i årene som kommer.

Kommunikasjon: Den foretrukne kommunikasjonsmetoden er Vibbo, og vi har oppfordret alle beboere om å ta bruk løsningen. Det at alle er på Vibbo gjør kommunikasjonsfyten betraktelig bedre, henvendelser behandles raskere og arbeidet blir mer oversiktlig. Styret ser at det fortsat er noen som ikke bruker løsningen, særlig leietakere, så andre metoder som Facebook, lapper i oppgang, brev i postkasser og SMS har blit brukt.

Vedlikeholdsarbeid: Vi har fått bytet ut noen av utelampene i bakgården, så nå er alle lampene av lik størrelse. Ellers har det blit gjort enkelt vedlikehold i fellesområdene og bodene. Vi har også hat elektriker for å se på det elektriske arbeidet i kjelleren, og i høst ble det leid inn eie inn håndtverker for å justere yterdøren i oppgang A.

Leverandører og tjenestetilbud: Det er inngått en rammeavtale med Oslo vest elektro AS. Det innebærer at vi får en lavere timespris på elektriker, og noe rabat på det materiellet de leverer, samt et elektrikerfrma som kjenner vårt sameie. Rammeavtalen gjelder sameiet og den enkelte beboer.

Spesielle uforutsete hendelser: Det har blit tydelig at vi har vært avhengig av at styremedlemmer gjør mye det forefallende arbeidet i sameiet. Fram til nå har driften av sameiet vært basert på at alle beboere bidrar, men vi ser at folk har en travel hverdag og vi skjønner tiden ikke strekker til. Det er derfor et behov for å få inngå avtale for å få levert vaktmestertjenester rundt en gang i måneden. Det ideelle er om vi får vaktmester,
snømåking, gressklipp og trappevask i et, dete er noe vi jobber med i skrivende stund, og vi håper det er på plass innen kort tid.

Beboeraktiviteter: Det har blitt avholdt to dugnader, henholdsvis vår og høst, begge med påfølgende sosialt eter endt arbeid. Det er også opprettet en hagegruppe som har til formål å gjøre uteområdene i sameiet enda triveligere. Gruppen er i sin spede begynnelse og vi ser fram til hva de vil utrette. Om du kan tenke deg å bli med, så kan du melde deg inn i hagegruppa på Vibbo.

Styreleder opplyser 04.07 at det ikke er planer om større vedlikehold eller økning av felleskostander p.t

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Det fremkommer av sameiets vedtekter at "Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører sammen med et av kjøperen undertegnet eksemplar av disse vedtekter."

Informasjon om fellesgjeld

Kr 69 192,-pr. 11.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207359920
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,35%
Restsaldo kr. 328 969,-
Innfrielsesdato: 30.01.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207893854
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,35%
Restsaldo kr. 367 046,-
Innfrielsesdato: 29.02.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208005995
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,35%
Restsaldo kr. 964 221,-

Innfrielsesdato: 28.02.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207359920
Restsaldo: kr. 9 454,13
Kapitalkostnader: kr. 154,30

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207893854
Restsaldo: kr. 10 546,27
Kapitalkostnader: kr. 99,85

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208005995
Restsaldo: kr. 49 192,23
Kapitalkostnader: kr. 529,31

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato (11.08.2025).

Sameiet har ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjelden.

Sameiet har pr. i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesformue

Kr 22 249,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 354 874,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 107 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordningsregler følger vedlagt.

Dyrehold

Alle katter og hunder skal registreres. Skjema for registrering utleveres hos styret eller forretningsfører og skal være returnert i utfylt stand til forretningsfører innen en måned etter anskaffelse av dyr. Hunder og andre husdyr skal ikke luftes på sameiets eiendom. Ved ferdsel til og fra den enkelte seksjon skal husdyr holdes i bånd. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere og husdyr kan besluttes fjernet av styret dersom reglene ikke overholdes.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 880465

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 110 kvm (Eiertomt)
Flat tomt. Opparbeidet gårdsplass med noe plen, prydbusker og trær. Singlet gangvei med adkomst via portrom fra gaten.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Stensgata er en gate hvor du kan oppleve det beste av to verdener: nærheten til alt det spennende byen har å by på, samtidig som du har ditt eget fredelige og hjemmekoselige miljø. Historiske bygårder med sjarmerende fasader bidrar til en varm og intim atmosfære. Området er preget av klassisk Oslo-arkitektur, med godt bevarte bygårder fra tidlig 1900-tall som forteller byens historie på en unik måte. Små, lokale kafeer og butikker gir en personlig touch til nabolaget, hvor naboene gjerne kjenner hverandre og skaper et hyggelig fellesskap.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på KIWI Adamstuen, Joker, Bunnpris eller Coop Extra i Thereses gate. I tillegg finner du et variert utvalg av restauranter, vinbarer og kaffebarer rett i nærheten, som Oslo Raw Adamstuen, St. Lars, Vinkassen, Roze Gastro, Åpent Bakeri og Kaffebrenneriet. Thereses gate byr også på apotek, blomsterbutikk, frisørsalonger og små nisjebutikker, alt innen kort gangavstand.

En spennende utvikling skjer nå i nærområdet rundt den gamle Veterinærhøgskolen, som vil tilføre området enda mer liv og dynamikk. EVO treningssenter og den hyggelige nabolagsbaren Jubel er allerede etablert, og det er planlagt flere nye serveringssteder og en revitalisering av hele det indre området. Dette vil gi beboere tilgang til enda flere attraktive tilbud og møteplasser rett i nærheten.

Natur og rekreasjon

Stensparken, rett ved boligen, er en sjarmerende grønn oase med vakre turstier, koselige sitteplasser og frodig vegetasjon som skaper et rolig pusterom midt i byen. I den øvre delen av parken kan du nyte utsikten over nærområdet, og på klare dager ser du langt utover byen. Parken er også hjem til det historiske vannreservoaret "Vannbassenget", som gir området et særpreg. Like ved finner du også St. Hanshaugen park, en av Oslos mest populære grøntområder, som byr på store gressletter, turstier, lekeplasser og et amfi. Fra toppen av parken har du også spektakulær utsikt over Oslo og fjorden.

Nærhet til utdanning og studiesteder

Med kort vei til Majorstuen, Blindern, Handelshøyskolen BI, og flere videregående skoler, er Stensgata et perfekt utgangspunkt for både studenter og profesjonelle som ønsker enkel tilgang til utdanning og faglige nettverk.

Barnehage og skole

Stensgata 32 ligger i et område med gode barnehage- og skoletilbud. Blant de nærmeste barnehagene er Fagerborggaten barnehage, Heftyes barnehage og

populære Fagerborg menighetsbarnehage. For skolebarn er det også kort vei til Marienlyst skole og Bolteløkka skole, som begge tilbyr gode læringsmiljøer i nærheten.

Kollektivtransport
Boligen er ideelt plassert med gode kollektivmuligheter. Nærmeste trikkestopp er Stensgata og Adamstuen, begge kun ca. 300 meter unna. Herfra kan du ta trikk 17 og 18 som raskt tar deg til sentrum eller videre mot Grünerløkka, samt i motsatt retning mot Rikshospitalet.

Offentlig kommunikasjon
Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1902. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger og seksjonering men disse stemmer ikke med dagens bruk. Skap i soverom er bygget om til ett baderom.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger - S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Områdeplaner:

Stensgata 35 D - Oppføring av to balkonger
Saksnummer 202462076 - Byggesak
Mottatt sak 21.11.2024
Status Tillatelse gitt

Stensgata 35 D - Tiltak i bærekonstruksjon - H0401
Saksnummer 202203039 - Byggesak
Mottatt sak 23.02.2022
Status Tillatelse gitt

Ullevålsveien 89 A - Fasadeendring - etablering av balkongdør

Saksnummer 202107614 - Byggesak
Mottatt sak 04.05.2021
Status Tillatelse gitt

Thereses gate 1 A - Oppføring av 5 balkonger
Saksnummer 201010092 - Byggesak
Mottatt sak 11.08.2010
Status Tillatelse gitt

Thereses gate 3 A - Forlengelse av skorstein
Saksnummer 202460144 - Byggesak
Mottatt sak 23.09.2024
Status Rammetillatelse gitt

Det er pågående reguleringssak vedrørende ny sykkeltrassé:

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023

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:

301/216/201/7:
13.09.1902 - Dokumentnr: 900499 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1936 - Dokumentnr: 304197 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2024 - Dokumentnr: 2049775 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1976 - Dokumentnr: 501847 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 937/33210

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER

Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.
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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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:
Fast provisjon: kr. 125 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 184 808,- 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 3. september 2025

Ansvarlig megler

Nils O.M. Nordvik, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 900 40 340

Megler

Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 932 68 753

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914 457 750

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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Stensgata 33C

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Stensgata 33 c, 0358 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 201, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 13.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10908-1366 **Referansenummer:** RW1048

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS **Sertifisert Takstingeniør:** Willy Preintoft **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdannelse innen bedriftsøkonomi og eiendomsmegling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verdivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig

Willy Preintoft
Uavhengig Takstingeniør
willy@akertakst.no
901 50 569

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Stensgata 33 c, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 201
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygård som er tatt i bruk i 1902 med 4 etasjer samt kjeller og loft.
Gården er oppdelt i 4 oppganger.

Leiligheten er beliggende med inngang fra gårdsplassen i bakre del av bygningen.
Seksjon nr. 29, H0401, med areal 46 m² BRA

Inneholder: Entre, kjøkken, soverom, stue og baderom.

Eldre baderom fra 1980 tallet.
Skader på kjøkkeninnredning
Skader på parkett i kjøkken
Leiligheten trenger generelt oppgradering og vedlikehold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

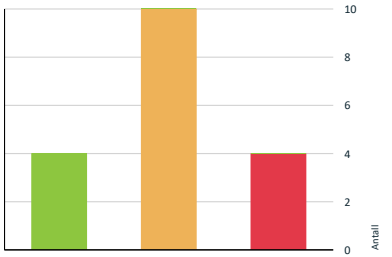
Skap i soverom er bygget om til ett baderom

Stensgata 33 c, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 201
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

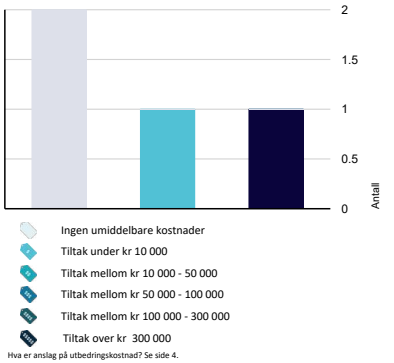
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1902

Kommentar
Tatt i bruk i følge Ambita, Infoland

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer.

Normal levetid for trevindu med isolerglass ca 20 - 60 år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensene av alder / tilstanden er at det snart er behov for renovering / utskifting av vinduer, ikke minst av hensyn til energieffektivitet.



TG 1 Dører

Nyere malt inngangsdør med kikkhull.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULVER:
Vinylbelegg i baderom. Parkett på øvrige gulv.

VEGGER:
Malt glassfiberstrie på alle overflater.
Malt overflater i 2025.

HIMLING:
Malte overflater.
Stukkatur med rosett og bård i stuen og soverom.

TAKHØYDER:
1. etasje, stuen ca 3,08 meter

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i boligen.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på takhøyder

Stensgata 33 c, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 201
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen slitte gulv.
Fuktskader på parkett i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt vedlikehold og oppgradering må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

HELNINGSAVVIK:
Fra kjøkken og gjennom til stuevegg er det målt ca 4 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
I kjøkken er det målt 40 mm gjennom rommet
I stuen er det målt 35 mm gjennom rommet

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Årstall: 1902 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe i stuen

Årstall: 1902 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom på puss rundt pipen.

Pipe ble ikke kontrollert innvendig eller funskjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann
Tilstandgraden er gitt ut fra alder, visuell observasjon under befaringen samt opplysninger fra eier om bruken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fast bom kan holdes under oppsyn.
Anbefaler kontroll av pipe av egen fagmann / feier.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eiers representant opplyser at baderommet er fra ca 1980 tallet.
Opprinnelig skap som er ombygget til baderom. Synlige malte kobber vannrør på veggen.

Vinylbelegg på gulvet og malt glassfiberstrie på vegger. Malt himling.
Innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Dusjkabinett med fast bunn og vegger. Toalett er plassert ned på gulvet. Fritthengende servant med speile på veggen. Sluk er plassert under dusjkabinett. Varmtvannsbereder er plassert i lukket kasse over dusjen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre baderom som ikke er bygget etter dagens regler med hensyn på membran gulv og vegger samt tekniske løsninger.
Sluk plassert under kabinett og var ikke tilgjengelig. Lufteventil i himlingen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk under dusjen



Ventil i himlingen

4. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger på siden mot leiligheten

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stensgata 33 c, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 201
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Gammelt baderom som trenger oppgradering

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Baderommet må renoveres og oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom
Ved riving er det normalt å finne tegn til fukt og muligens råte på grunn av konstruksjonens alder og manglende fuktsikring.
Vær oppmerksom på at dagens baderom er en risikokonstruksjon.

Kostnad er medtatt under punktet Generell Kostnad er medtatt under punktet Generell

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Finert innredning med glatte folierte hvite fronter. Laminat benkeplate med 1 nedfelt rustfri kum.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skader nederst på frontene.
Sprekk i bunn i skapet.

Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen. Komfyrvakten skal være installert som en del av det faste elektriske anlegget. Kravet kom i 2010.

Det er ikke montert lekkasjestopp i benken. Kom som ett krav i TEK 10 ved ny installasjon av kjøkken / utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader på fronter og bunn i skapet holdes under oppsyn, eventuelt bytte fronter og bunn i skapet

Konsekvens ved manglende lekkasjestopper er fritt vann inn i konstruksjoner ved en lekkasje.
Lekkasjestopper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens ved manglende komfyrvakt, er manglende varsling ved tørrkoking eller røk / brann på kokeplaten. Brann og røkskader.
Komfyrvakt bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter over sted for komfyr.
Ventil på vegg til gårdens ventilasjonskanal, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber plastkappe samt rør i rør. Det er besiktiget i kjøkkenbenken.

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

Ikke tett løsning på rør i rør i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegg for rør i rør skal lages som en tett løsning, må kontrolleres av egen fagmann.

Eldre røranlegg er en risikokonstruksjon hvor det plutselig kan oppstå lekkasjer inn i konstruksjonen. Konsekvens er fritt vann inn i konstruksjoner ved en lekkasje.
Som tiltak bør det installeres automatisk vannstopper, eventuelt legge om til rør i rør anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. besiktiget i kjøkkenbenken og i baderom.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre røranlegg er en risikokonstruksjon hvor det plutselig kan oppstå lekkasjer inn i konstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1902

Vurdering av avvik:

Stensgata 33 c, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 201
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens kan vær noe dårlig luft innvendig.
Balansert ventilasjon bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i lukket kasse over dusjen.

Selve berederen er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Anlegget for varmtvann må kontrollers av egen fagmann.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang. Automatsikringer. Hovedsikring og måler er plassert i sikringsskapet. Det er ikke jording på stikkontaktene.

Det er foretatt brannforebyggende el kontroll i leiligheten 05.06.2025.
Beskrivelse: eldre installasjon i ok stand ujordede, nye varmeovner ny lampe bad og benkarmatur kjøkken
Oversendt kursfortegnelse på sikringer, Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko, samt samsvarserklæring.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Foreligger ny kontrollrapport på anlegget





TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røkvarsler i entre og soverom.
Pulverapparat i kjøkken, 6 kg fra 2015.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Stensgata 33 c, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 201
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

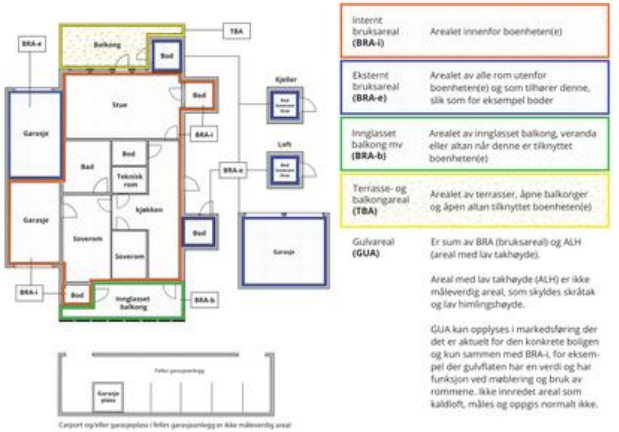
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Stensgata 33 c, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 201
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	46			46	
SUM	**46**				
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Skap i soverom er bygget om til ett baderom

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	46	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Jens Petter Bjørndal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	201		29	1120.3 m²	Norges Eiendommer, Ambita. Arealet gjelder hele tomten for sameiet / borettslaget	Ikke relevant

Adresse
Stensgata 33 C

Hjemmelshaver
Egge Kirsti Mette

Boligselskap
Stensgata 33

Eierandel
954 / 33210

Forretningsfører
Egge Eiendom AS

Stensgata 33 c, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 201
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i attraktiv boligstrøk rett nedenfor Adamstuen. Gode offentlige kommunikasjoner med buss og bytrikk. Kort vei til nærbutikk. Normal gateparkering etter gjeldende regler.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Byggeområde for boliger, S-2255, datert 28.07.2017

Om tomten

Flat tomt. Opparbeidet gårdsplass med noe plen, prydbusker og trær. Singlet gangvei med adkomst via portrom fra gaten.

Bebyggelsen

Bygård som er tatt i bruk i 1902 med 4 etasjer samt kjeller og loft.
Gården er oppdelt i 4 oppganger.

Leiligheten er beliggende med inngang fra gårdsplassen i bakre del av bygningen.
Seksjon nr. 29, H0401, med areal 46 m² BRA

Inneholder: Entre, kjøkken, soverom, stue og baderom.

Eldre baderom fra 1980 tallet.
Skader på kjøkkeninnredning
Skader på parkett i kjøkken
Leiligheten trenger generelt oppgradering og vedlikehold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Avotek AS	05.06.2025	Brannforebyggende el kontroll bolig	Gjennomgått		Nei
Avotek AS	05.06.2025	Samsvarserklæring	Ikke gjennomgått		Nei
Avotek AS	05.06.2025	Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko	Ikke gjennomgått		Nei
Jens Petter Bjørdal	17.06.2025	Skriftlige og muntlige opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.05.1903	Hentet fra Saksinnsyn.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Stensgata 33 c, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 201
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Stensgata 33 c, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 201
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RW1048

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Egge, Lars Brinck	9578-5999-4-1301521	2025-09-01 09:38:11

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. sep. 2025

Oppdragsnummer
13-0361/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensgata 33C, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Egge Eiendom ANS v/ Lars Brinck Egge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 1997

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sp2724626
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0361/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Egge, Lars Brinck	2025-09-01

Identifikasjon

bankID Egge, Lars Brinck

Signicat

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Camilla Lindstad
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: c.lindstad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0361/25 . Vår ref.: 1119-1-29 Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Stensgaten 33
Organisasjonsnr:	982969190
Seksjonseier:	Egge Eiendom Ans
Medeier:	
Leilighetsnummer:	29
Adresse:	Stensgaten 33, 0358 OSLO
Seksjonsnummer:	29
Gnr.	216
Bnr.	201

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 880465.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Alle hunder og katter skal registreres, hendvendelse styret for skjema. Felleskostnader økes fra 01.02.2025 med 5%.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207359920
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	328 969,00
Innfrielsesdato:	30.01.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207893854
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	367 046,00
Innfrielsesdato:	29.02.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208005995
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	964 221,00
Innfrielsesdato:	28.02.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 770,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	83,00	
Lån dører m.m.	538,00	
Felleskostnader	3 149,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	281,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 733,-
Annen formue:	22 249,-
Gjeld:	71 570,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207359920
Restsaldo:	9 454,13
Kapitalkostnader:	154,30

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207893854
Restsaldo:	10 546,27
Kapitalkostnader:	99,85

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208005995
Restsaldo:	49 192,23
Kapitalkostnader:	529,31

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 69 192,63,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ingar Brandal, e-post: stensgt33@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET STENSGATEN 33
(revidert 28.03.07)
(Revidert 18.03.15)

§ 1

Eiendommen Stensgaten 33 i Oslo, gnr 216 bnr 201, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 28.1.1976 delt opp i 32 selveierseksjoner.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakt/skjøte fra nåværende eier av Stensgaten 33, oppdelingsbegjæringen og vedtekter for sameiet med husordensregler er bindende for sameierne, og overdragelse av eierseksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter.

§ 2

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett med eksklusiv bruksrett til en seksjon og rett til bruk av kjellerbod og fellesrom på loft etter sameiets anvisning til enhver tid.

Sameierne er imidlertid underlagt vanlige regler for husorden utarbeidet av Oslo Huseierforening, foruten de til enhver tid offentlige bestemmelser.

§ 3

Hver sameier hefter innbyrdes etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser og rettigheter.

Sameierne har gitt avkall på eventuell forkjøpsrett og rett til å kreve sameiet oppløst, som det etter lov om sameie måtte ha.

Hver sameier har således full rett til å overdra sin seksjon til tredjemann ved salg, gave, arv, etc.

Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin seksjon uten de øvrige sameiernes samtykke.

Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører sammen med et av kjøperen undertegnet eksemplar av disse vedtekter.

Seksjonene kan fritt utleies, dog kun til boligformål. Et eventuelt leieforhold skal også meldes til styret eller forretningsfører.

§ 4

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen, velger sameierne et styre på 3 medlemmer med 1 varamann. Styret velger selv sin formann. Valget skal skje for 2 år av

gangen. Valgbare til styret er sameiere og deres ektefelle. Styret kan treffe beslutninger og iverksette beslutninger om alle forhold av felles interesse vedrørende drift og vedlikehold.

Sameiermøtene kan trekke opp nærmere retningslinjer om styrets kompetanse. Alle avgjørelser hvis gjennomførelse medfører større utgifter som ikke på forhånd er diskutert i sameiermøtet, skal før de iverksettes forelegges for sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig kun når 3 medlemmer er tilstede. Styret ansetter forretningsfører for sameiet.

Sameiet tegnes av formann og ett styremedlem.

§ 5

Det avholdes ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 dagers varsel. Ekstraordinært møte kan avholdes dersom styret eller minst 5 av sameierne fremsetter krav om avholdelse av sameiermøte. Samtidig skal angis hvilke saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles av styret med minst 3 dagers varsel. En sameier kan være representert med fullmektig som har skriftlig datert fullmakt. Ved stemmeavgivning avgis en stemme for hver seksjon.

§ 6

På det ordinære sameiermøte behandles:
1. Styrets årsberetning og regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett.
3. Valg av styre og varamann.
4. Andre saker som måtte ønskes behandlet på årsmøtet må være meldt styret innen en fastsatt frist.

§ 7

Fellesutgifter som påløper ved eiendommens drift skal dekkes av sameierne og fordeles etter eierandelens størrelse. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp á konto til dekning av disse utgifter.

§ 8

Det påhviler sameierne den fulle innvendige vedlikeholdsplikt av leiligheten knyttet til eierandelen. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, anlegg og utstyr, derunder trappeoppgang og hovedinngangsdør, skal derimot besørges og bekostes av sameiet. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, derunder haveanlegg, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendig arrangement på bygning så som markiser, varmelamper og liknende er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret.

Leilighetsdørene skal beholdes med originalt utseende. Om ikke det er mulig kan dørene byttes til tro kopier av originaldørene. Det er ikke tillatt å bytte til andre typer dører enn kopi av original leilighetsdør.

§ 9

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine plikter etter denne sameieravtale, kan de øvrige sameiere kreve innløsning av sameieravtalen og fraflytning fra leiligheten. I mangel av enighet avgjøres ved dom om betingelsene for innløsning foreligger og om vilkårene for gjennomførelsen av innløsning, konferer sameierlovens § 13.

For tap som er påført sameiet i anledning misligholdelse, kan kompenseres i innløsningssummen. En sameier kan avverge innløsning dersom han etter at innløsningskrav er sendt ham, skriftlig meddeler til styrets formann at han vil selge sameierandelen og rett til leiligheten, dersom gjennomføringen av salg og fraflytning fra eiendommen finner sted innen 1 måned etter at meddelelsen er gitt. Vedkommende kjøper skal i dette tilfellet godkjennes av styret, og styret kan som vilkår for godkjennelsen fastsette at kjøperen skal stille en garanti for dekning av det økonomiske tap som sameiet er påført som følge av misligholdelsen. Ellers kan samtykke ikke nektes annet enn på saklig grunnlag.

Som sikkerhet for fellesutgifter og/eller annet ansvar, forbeholder sameiet seg panterett med kr. 5.000,- i hver seksjon. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster. Denne panterett skal være uten opptrinnsrett.

Ved misligholdelse av vedtektene for sameiet, har styret etter forutgående 14 dagers varsel rett til å gjøre panteretten gjeldende med alle rettigheter etter denne tekst. Dette forhindrer imidlertid ikke at sameiet kan inndrive eventuelt oppgjør på annen måte uten å være nødt til å ta dekning i den deponerte obligasjon.

§ 10

Til beslutning om vedtektsendring kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Oslo, den ……

Vedtatt som kjøper:

HUSORDENSREGLER FOR STENSGATEN 33

Vedtatt på sameiermøte 29 mai 2001

(sist revidert 18.03.2015)
(sist revidert 17.06.2020)

Reglene er laget med tanke på trivsel og sikkerhet, og Styret ber om at beboerne innretter seg etter disse.
Man bor ikke alene i en bygård, og alle må ta hensyn til hverandre. Det er lytt i gården, så husk på at det bor noen over, under og på siden av din leilighet.

1.

Dører og porter skal til enhver tid holdes lukket og låst. Vinduer i oppganger skal holdes lukket. Den som finner det nødvendig å lufte i oppgangene er også ansvarlig for at vinduet blir lukket etter kort tid.
Dørpumper i gården skal aldri kobles av da det er i strid med gjeldende brannforskrifter.

Alle beboere (sameiere og leietakere) må ha korrekt skilt på utendørs ringeklokke og postkasse. Dersom seksjonseier ikke anskaffer slike skilt innen 2 måneder etter innflytting, vil sameiet gå til anskaffelse av dette for seksjonseiers kostnad.
Det er ikke tillatt å benytte påklistrede merker eller lignende. For å sikre et enhetlig preg velger styret leverandør.
Informasjon om det praktiske rundt ringeklokke og postkasseskilt fås ved å kontakte styret. Kontaktinformasjon finnes på informasjonstavlen nederst i oppgangene.

2.

Fellesrommene i loft og kjeller samt oppgangene skal holdes ryddige, og de skal ikke brukes til lagring av private eiendeler. Hvis denne type lagring påvises, vil styret sørge for bortkjøring på eiers regning

Sykler skal settes i sykkelstativene, ikke i portrommet eller andre fellesarealer.

Søppel og skrot skal ikke settes ved søppelkassene. Det som ikke er vanlig husholdningssøppel skal kjøres bort av den enkelte beboer.

3.

Røyking og bruk av bart lys er ikke tillatt i fellesrom og oppganger.

4.

Trappevask utføres av vaktmester. Beboer er selv forpliktet til å holde trapperommet fritt for personlige eiendeler utover dørmatte.

Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være nattero i leilighetene og på balkongene. Da skal det ikke musiseres, ikke benyttes høytalere, ikke brukes vaskemaskin, tørketrommel eller andre apparater/maskiner som kan virke sjenerende på omgivelsene. Tørking av tøy og teppebanking på balkongene er ikke tillatt.

Skal man ved spesielle anledninger ha selskap utover kl. 2300, skal det varsles senest 2 dager på forhånd ved oppslag på oppgangsdør og oppslagstavle i portrommet. Dette gjelder også ved benyttelse av bakgården.

Ingen former for grilling, eller bruk av åpen ild på balkongene er tillatt.

Om dagen skal støy begrenses til et rimelig forhold slik at det ikke er sjenerende ut over normalt lydnivå for musikk, TV osv.

Det skal ikke drives sang - eller musikkundervisning.

5.

Alle katter og hunder skal registreres. Skjema for registrering utleveres hos styret eller forretningsfører og skal være returnert i utfylt stand til forretningsfører innen 1 (en) måned etter anskaffelse av dyr. Hunder og andre husdyr skal ikke luftes på sameiets eiendom. Ved ferdsel til og fra den enkelte seksjon skal husdyr holdes i bånd. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere og husdyr kan besluttes fjernet av styret dersom reglene ikke overholdes.

6.

Alle eiere og leietagere som kjøper markiser forplikter seg til å ta hensyn til et enhetlig preg. Styret må kontaktes angående valg av farge og leverandør.
Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på fellesareal, tak eller fasade. Endringer på fasaden krever styrets samtykke.

7.

Beboerne plikter å ta vare på beplantning og grøntområder på sameiets område, dessuten påse at man ferdes slik at de ikke volder skade på vår felles eiendom, slik belastende aktiviteter kan medføre. Det er ikke tillatt å benytte engangsgrill på plenen. Skade på fellesareal medfører erstatningsansvar. Fellesområdet skal holdes ryddig og fritt for avfall, herunder sneiper etc. Det er ikke tillatt å benytte motorisert kjøretøy på sameiets eiendom uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret.

NB: Styret minner alle beboerne om at de ikke slipper inn uvedkommende inn i gården. Vi har dessverre opplevd innbruddsforsøk i leiligheter og boder.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1119
SAMEIET STENSGATEN 33

Velkommen til årsmøte i SAMEIET STENSGATEN 33

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. mars kl. 09:00 og lukker 13. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1119

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET STENSGATEN 33

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sandra Austgard (styreleder) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Christian Talleraas er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1119 Årsberetning med regnskap og revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000kr

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingar Brandal

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

- Ingrid Østensen Ernø

Styrets årsrapport

Styret ønsker å komme med en redegjørelse for arbeidet som er gjort siden sist årsmøte:

Administrasjon: Det har blitt avholdt 6 styremøter i perioden, disse møtene har både vært fysiske og digitale. Styret har også utført og videreutviklet HMS-arbeidet og behandlet innkomne henvendelser og saker fra beboere, eiere, og eksterne.

Gjennom perioden har vi arbeidet med å få digitalisert en del av det som har blitt gjort i sameiet fra starten av 2000-tallet fram til at nettløsningen Styrerommet ble tatt i bruk. Samtidig som vi har fått oversikt over arbeidet som har blitt gjort, har det vært mulig for oss å kunne legge planer for vedlikeholdsarbeider i årene som kommer.

Kommunikasjon: Den foretrukne kommunikasjonsmetoden er Vibbo, og vi har oppfordret alle beboere om å ta i bruk løsningen. Det at alle er på Vibbo gjør kommunikasjonsflyten betraktelig bedre, henvendelser behandles raskere og arbeidet blir mer oversiktlig. Styret ser at det fortsatt er noen som ikke bruker løsningen, særlig leietakere, så andre metoder som Facebook, lapper i oppgang, brev i postkasser og SMS har blitt brukt.

Vedlikeholdsarbeid: Vi har fått byttet ut noen av utelampene i bakgården, så nå er alle lampene av lik størrelse. Ellers har det blitt gjort enkelt vedlikehold i fellesområdene og bodene. Vi har også hatt elektriker for å se på det elektriske arbeidet i kjelleren, og i høst ble det leid inn eie inn håndtverker for å justere ytterdøren i oppgang A.

Leverandører og tjenestetilbud: Det er inngått en rammeavtale med Oslo vest elektro AS. Det innebærer at vi får en lavere timespris på elektriker, og noe rabatt på det materiellet de leverer, samt et elektrikerfirma som kjenner vårt sameie. Rammeavtalen gjelder sameiet og den enkelte beboer.

Spesielle uforutsette hendelser: Det har blitt tydelig at vi har vært avhengig av at styremedlemmer gjør mye det forefallende arbeidet i sameiet. Fram til nå har driften av sameiet vært basert på at alle beboere bidrar, men vi ser at folk har en travel hverdag og vi skjønner tiden ikke strekker til. Det er derfor et behov for å få inngå avtale for å få levert vaktmestertjenester rundt en gang i måneden. Det ideelle er om vi får vaktmester, snømåking, gressklipp og trappevask i ett, dette er noe vi jobber med i skrivende stund, og vi håper det er på plass innen kort tid.

Beboeraktiviteter: Det har blitt avholdt to dugnader, henholdsvis vår og høst, begge med påfølgende sosialt etter endt arbeid. Det er også opprettet en hagegruppe som har til formål å gjøre uteområdene i sameiet enda triveligere. Gruppen er i sin spede begynnelse og vi ser fram til hva de vil utrette.Om du kan tenke deg å bli med, så kan du melde deg inn i hagegruppa på Vibbo.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 771 933.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1 februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET STENSGATEN 33
ORG.NR. 982 969 190, KUNDENR. 1119

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 410 672	1 331 259	1 410 000	1 468 000
Andre inntekter	3	4 543	2 682	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 415 215**	**1 333 941**	**1 410 000**	**1 468 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 616	-6 180	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-109 730	-104 210	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-4 500	-6 875	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-51 047	-45 168	-201 000	-203 000
Forsikringer		-146 517	-136 895	-150 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-264 164	-222 061	-265 000	-305 000
Energi/fyring	10	-14 459	-14 484	-27 000	-27 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 366	-214 004	-216 000	-225 000
Andre driftskostnader	11	-62 050	-56 171	-84 700	-81 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-931 909**	**-874 507**	**-1 148 200**	**-1 232 000**
DRIFTSRESULTAT		**483 306**	**459 434**	**261 800**	**236 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 788	2 145	0	0
Finanskostnader	13	-138 220	-127 705	-136 000	-129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-128 432**	**-125 560**	**-136 000**	**-129 000**
ÅRSRESULTAT		**354 874**	**333 874**	**125 800**	**107 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		354 874	333 874		

SAMEIET STENSGATEN 33
ORG.NR. 982 969 190, KUNDENR. 1119

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	9 993
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 626	-9 993
Forskuddsbetalte kostnader		55 416	55 777
Driftskonto OBOS-banken		476 625	574 456
Sparekonto OBOS-banken		257 353	128
SUM OMLØPSMIDLER		**793 021**	**630 361**
SUM EIENDELER		**793 021**	**630 361**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-948 071	-1 302 945
SUM EGENKAPITAL		**-948 071**	**-1 302 945**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 720 004	1 816 693
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 720 004**	**1 816 693**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 680	9 993
Leverandørgjeld		7 550	87 139
Påløpte renter		723	12 071
Påløpte avdrag		0	7 410
Andel kortsiktig gjeld		3 135	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**21 088**	**116 613**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**793 021**	**630 361**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.02.2025
Styret i Sameiet Stensgaten 33

Sandra Austgard Stine Margarethe Biong Lene K. Wigers Brekken

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	1 252 368
Lån dører m.m.	126 432
Trappevask	31 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 410 672**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	3 243
Nøkler	1 020
Skilt	280
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 543**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 616.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 500**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 340
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 418
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 853
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 436
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-51 047**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-177 926
Feieavgift	-8 704
Renovasjonsavgift	-77 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-264 164**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-14 459
SUM ENERGI / FYRING	**-14 459**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 443
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 593
Annet driftsmateriale	-4 126
Renhold ved firmaer	-34 129
Snørydding	-11 676
Andre fremmede tjenester	-1 106
Trykksaker	-18
Porto	-208
Bank- og kortgebyr	-2 751
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-62 050**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	9 788
SUM FINANSINNTEKTER	**9 788**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-138 173
Renter på leverandørgjeld	-47
SUM FINANSKOSTNADER	**-138 220**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS 1		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,70 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2012	-750 000	
Nedbetalt tidligere	362 229	
Nedbetalt i år	36 473	
		-351 298
Obos-Banken AS 2		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,70 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-438 615	
Nedbetalt tidligere	51 134	
Nedbetalt i år	12 598	
		-374 883
Obos-Banken AS 3		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,70 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-1 134 356	
Nedbetalt tidligere	92 915	
Nedbetalt i år	47 618	
		-993 823
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 720 004**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye innbetalt - kundenr 457534	-3 135
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 135**

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Stensgaten 33

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stensgaten 33 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 et rettvisende bilde av sameiets 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo document key: 7JJE1-AFGM4-M6ISG-PEQYL-GSX74-188NU

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 6. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 7JJE1-AFGM4-M6ISG-PEQYL-GSX74-188NU

A member firm of Ernst & Young Global Limited

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.03.25
Selskapsnummer: 1119 **Selskapsnavn:** SAMEIET STENSGATEN 33

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sandra Austgard (styreleder) er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Christian Talleraas er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000kr

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Ingar Brandal

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Ingrid Østensen Ernø

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET STENSGATEN 33

Organisasjonsnummer: 982969190
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. mars kl. 09:00 til 13. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Sandra Austgard (styreleder) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Christian Talleraas er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000kr

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60 000kr

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ingar Brandal (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingar Brandal

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingrid Østensen Ernø (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingrid Østensen Ernø

Transaksjon 09222115557541562836 Signert SA, CT

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 31c2f739-5627-471e-a4ce-bfbdb8b6fd9e
Vår referanse: 3784638/26689882
Bestilling: C3 2025-06-26 38

Dato
26.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
501847	105	30.1.1976	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	216	201	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

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

VALTER JENSEN
Eckersbergsgt. 33, Oslo 2
Tlf. 44 33 67 - 44 09 84

1847 19 76
30/1

Gnr. 216 Bnr. 201 •

B E G J Æ R I N G

til Byskriveren i Oslo

om oppdeling av eiendommen Stensgaten 33 i 32 stk. selveierseksjoner.

1. På eiendommen er oppført et bygg på fire etasjer med 8 leiligheter i hver etasje.

2. Jeg begjærer hele eiendommen delt opp i eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som tilsvarer sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rum som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

   Alle leiligheter er utstyrt med kjøkken, mens 16 stk. w.c. disponeres som fordelingslisten viser. Til alle leiligheter hører rett til bruk av loftsbod og kjellerbod efter sameiets anvisning - til enhver tid.

3. Som sikkerhet for fellesutgifter og/eller annet ansvar, forbeholder sameiet seg panterett med kr. 5.000.- i hver seksjon. Sameiet plikter å vike prioritet til efter 90% av senere lånetakster. Denne panterett skal være uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboers side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leilighet.

5. Fordelingsliste, se neste side.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/501847/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-26 09:21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/501847/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-26 09:21

5. Fordelingsliste :

Seksjon nr.	Leil. nr.	W.C. nr.	Etg.	Oppg.	Brutto areal m2	Antall beboel-sesrum	Sameiebrøk
1	101	1	1	A	98.7	2	987/33210
2	102	1	1	A	120.5	2	1205/33210
3	103	5	1	B	118.8	2	1188/33210
4	104	5	1	B	78.6	1	786/33210
5	105	9	1	C	95.4	2	954/33210
6	106	9	1	C	87.0	2	870/33210
7	107	13	1	D	93.7	3	937/33210
8	108	13	1	D	98.7	3	987/33210
9	201	2	2	A	117.1	3	1171/33210
10	202	2	2	A	117.1	2	1171/33210
11	203	6	2	B	117.1	2	1171/33210
12	204	6	2	B	117.1	3	1171/33210
13	205	10	2	C	95.4	2	954/33210
14	206	10	2	C	87.0	2	870/33210
15	207	14	2	D	93.7	3	937/33210
16	208	14	2	D	98.7	3	987/33210
17	301	3	3	A	117.1	3	1171/33210
18	302	3	3	A	117.1	2	1171/33210
19	303	7	3	B	117.1	2	1171/33210
20	304	7	3	B	117.1	3	1171/33210
21	305	11	3	C	95.4	2	954/33210
22	306	11	3	C	87.0	2	870/33210
23	307	15	3	D	93.7	3	937/33210
24	308	15	3	D	98.7	3	987/33210
25	401	4	4	A	117.1	3	1171/33210
26	402	4	4	A	117.1	2	1171/33210
27	403	8	4	B	117.1	2	1171/33210
28	404	8	4	B	117.1	3	1171/33210
29	405	12	4	C	95.4	2	954/33210
30	406	12	4	C	87.0	2	870/33210
31	407	16	4	D	93.7	3	937/33210
32	408	16	4	D	98.7	3	987/33210
					3321.0		33210/33210

Oslo, 28.1.1976

Valter Jensen

./.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/501847/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-26 09:21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/501847/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-26 09:21

Eksigt 33

./. Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Oslo, 28. januar 1976.

Valter Jensen

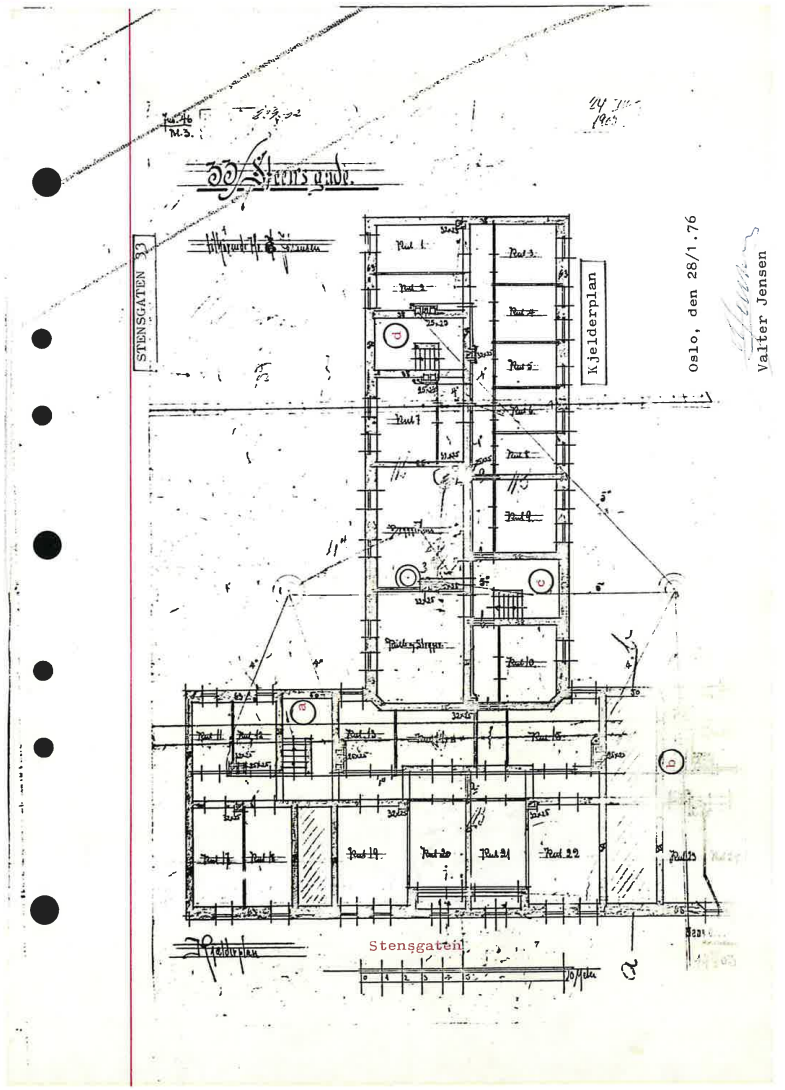
Vi bekrefter at Valter Jensen har undertegnet denne begjæring i vårt nærvær :

Kari Wesje Andersen f.25.10.25 Bakstepl. 52, 1349 Rykkinn

Gøta Andersen f.30.8.48 Eckersbergsgt. 33, Oslo 2

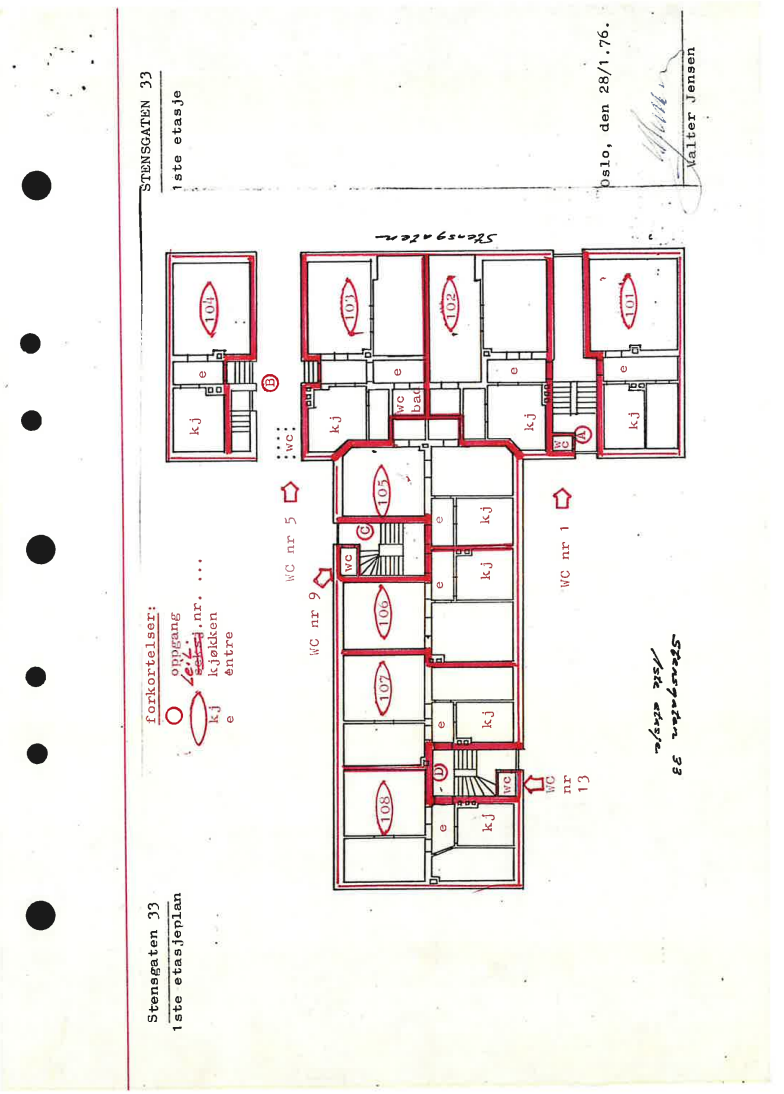
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/501847/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-26 09:21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/501847/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-26 09:21



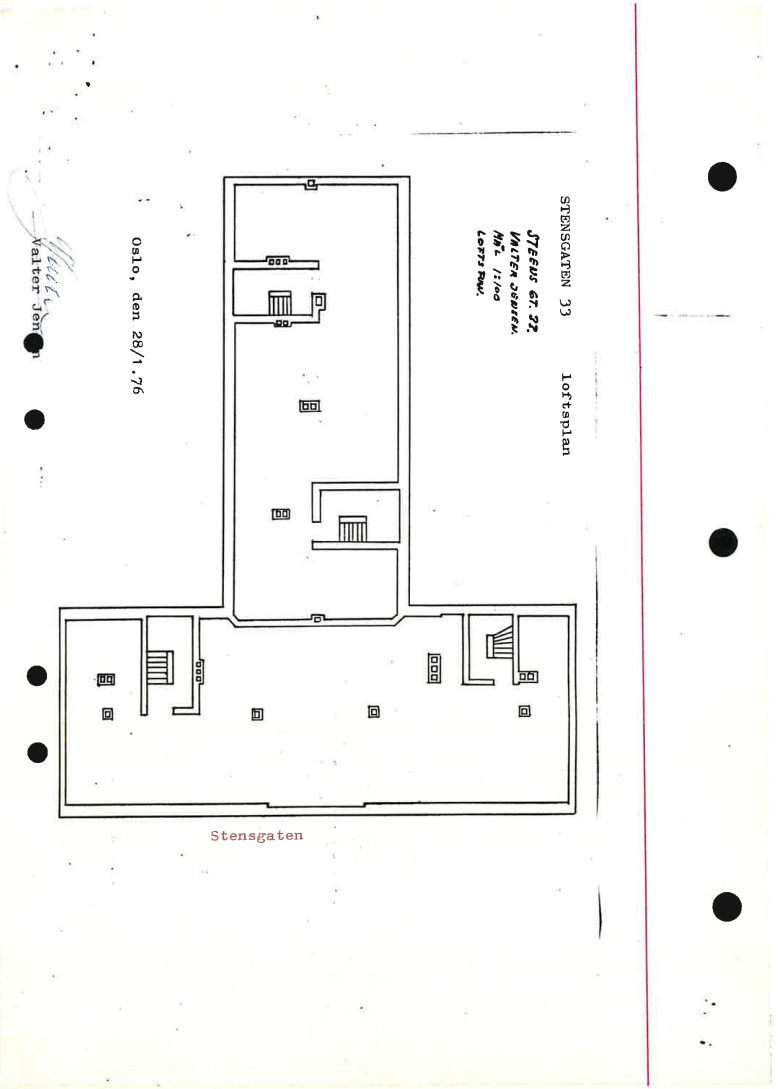
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/501847/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-26 09:21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/501847/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-26 09:21



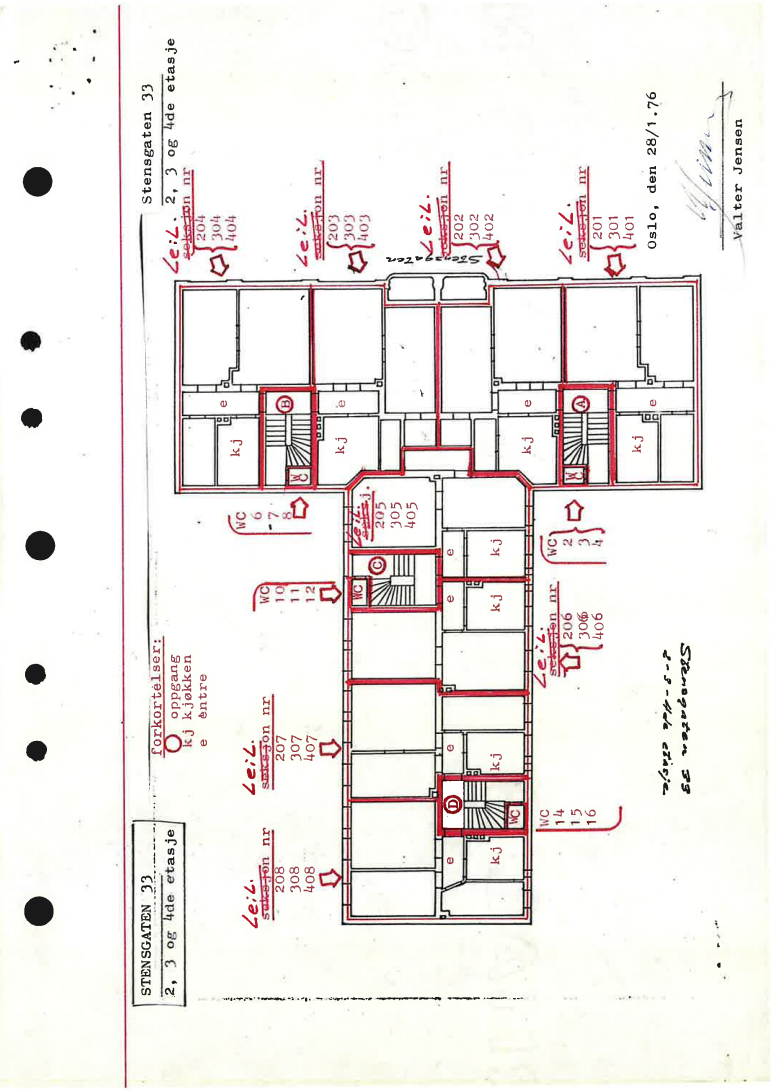
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/501847/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-26 09:21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/501847/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-26 09:21

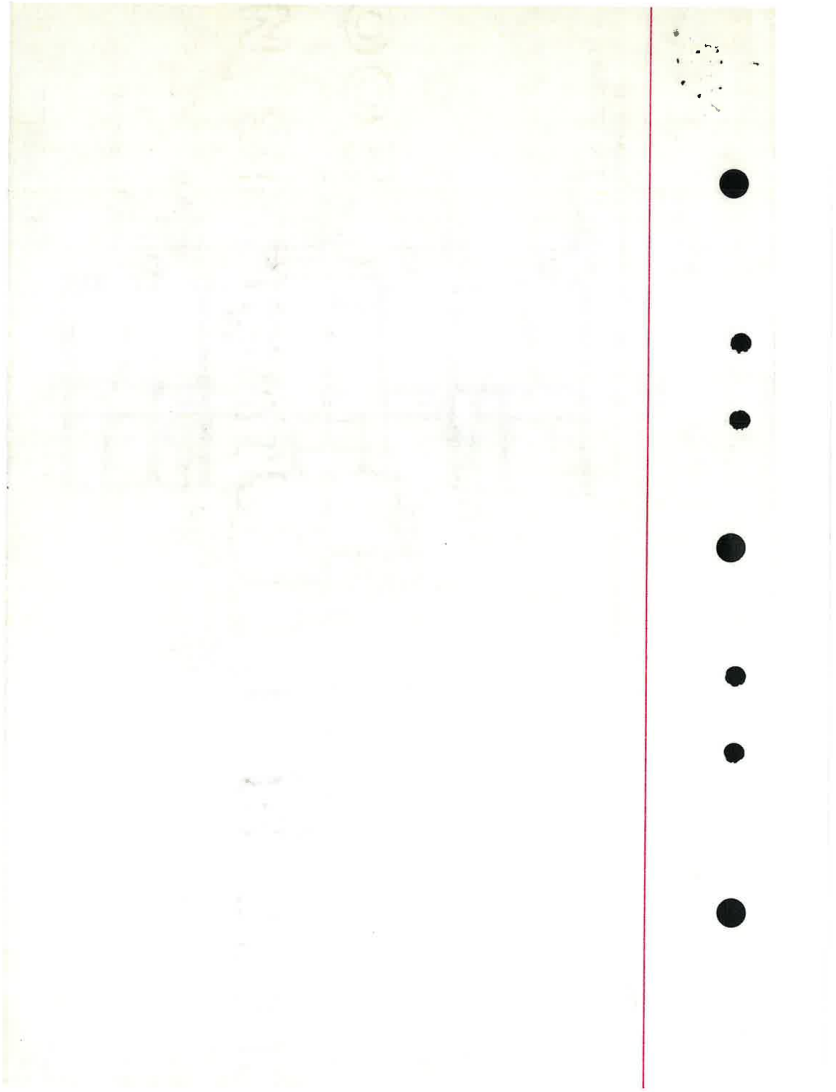


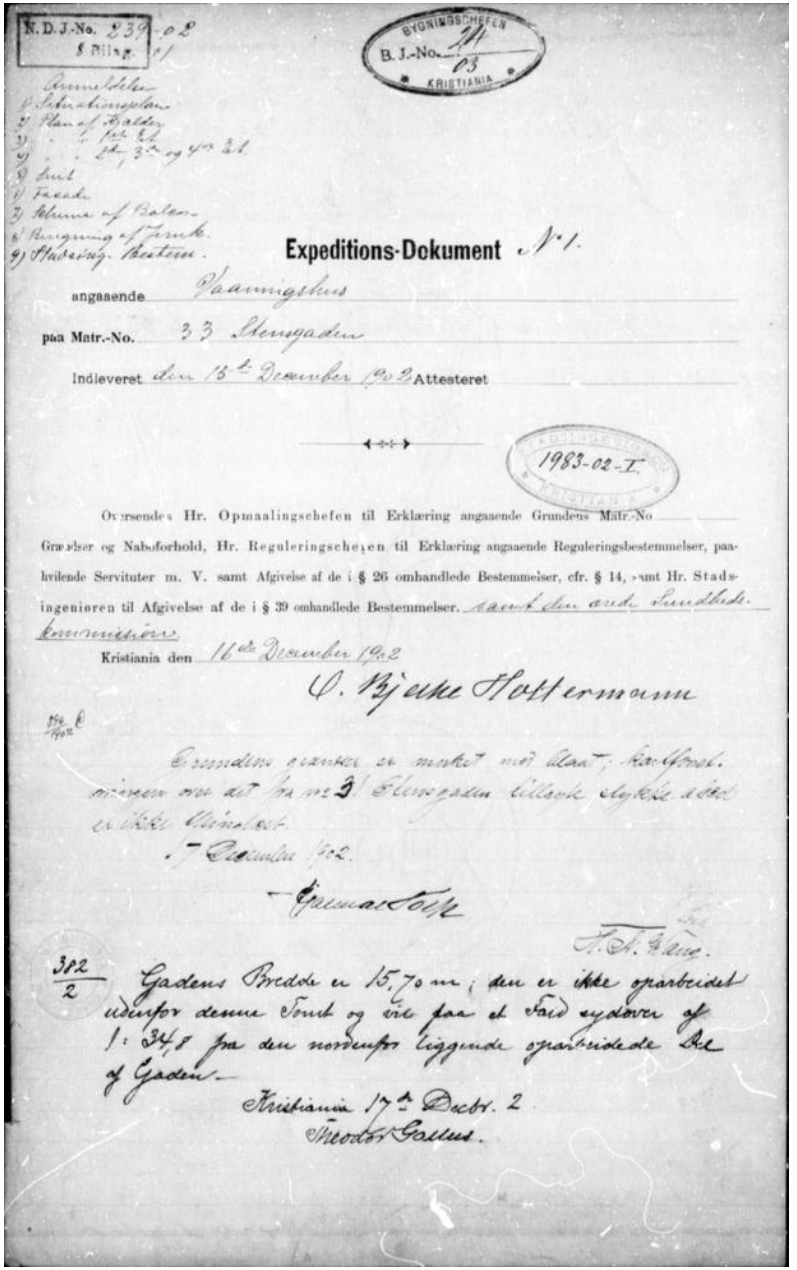
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/501847/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-26 09:21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/501847/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-26 09:21



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/501847/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-26 09:21





N. D. J.-No. 239-02
8 Bilag

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 11
03
KRISTIANIA

Anmeldelse
1) Situationsplan
2) Plan af Kælder
3) " " 1ste Etg.
4) " " 2den, 3die og 4de "
5) Snit
6) Facade
7) Skema af Balcon.
8) Rensning af Fjenk.
9) Stadsing. Beretn.

Expeditions-Dokument N°1.

angaaende Baanningshus

paa Matr.-No. 33 Slemsgaden

Indleveret den 15de December 1902 Attesteret

1983-02-I.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No Grændser og Nabsforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. samt den anden Fundbeskrivelse

Kristiania den 16de December 1902

O. Bjelke Hottermann

Grundens grænser er merket med blaat, Nabsforholdene vise det paa nr 3 Slemsgaden tilhørende Sykkelhus ikke er ikke tilmaalt.

17 December 02.

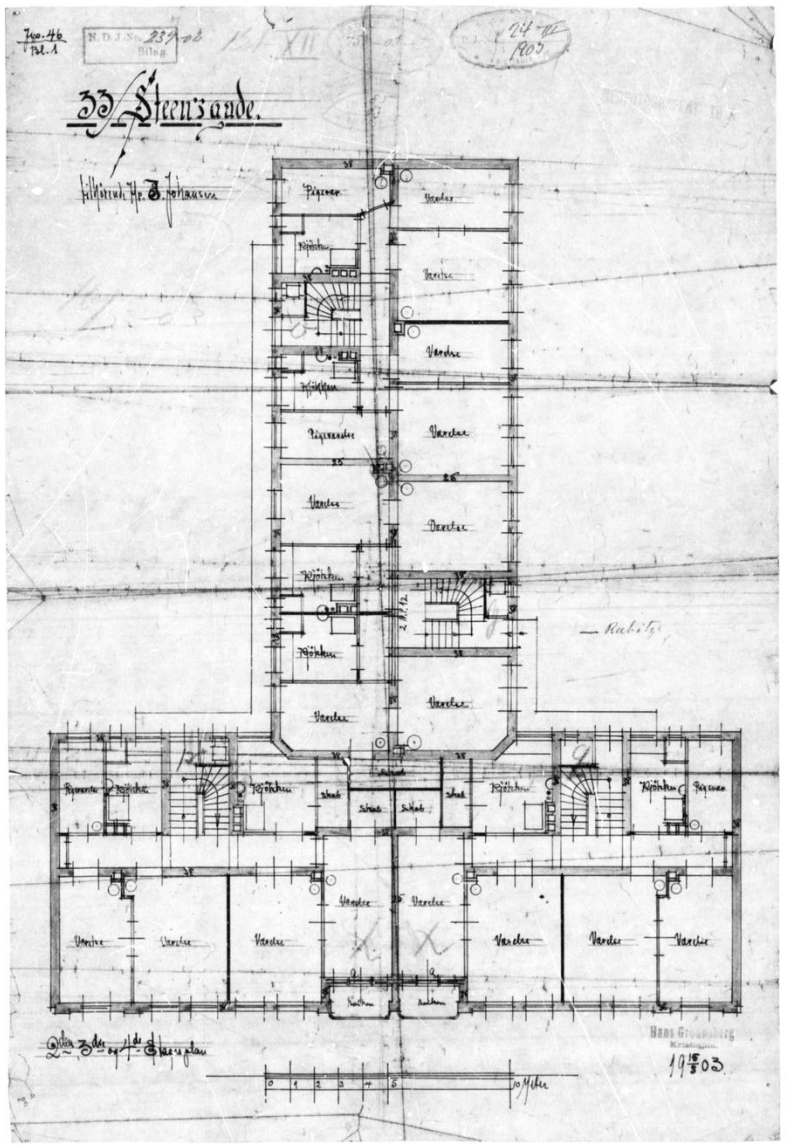
Opmaaler Tofte

F. K. Hans.

382/2 Gadens Bredde er 15,70 m; den er ikke opparbeidet udenfor denne Tomt og ikke paa et Stød sydover af 1: 34,8 fra den nordenfor liggende opparbeidede Del af Gaden.

Kristiania 17de Decbr. 2

Theodor Gallus.


33 Steenzgade.
Hilfskirch. Kp. 3. Stockwerk
Hans Grossberg
19/5 03

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Camilla Lindstad
STENSGATA 33D

Dato: 25.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514824
8613339

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 201

Vi viser til bestilling av 20250625 for STENSGATA 33D.

GNR. 216 BNR. 201

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.08.1902.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1110 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

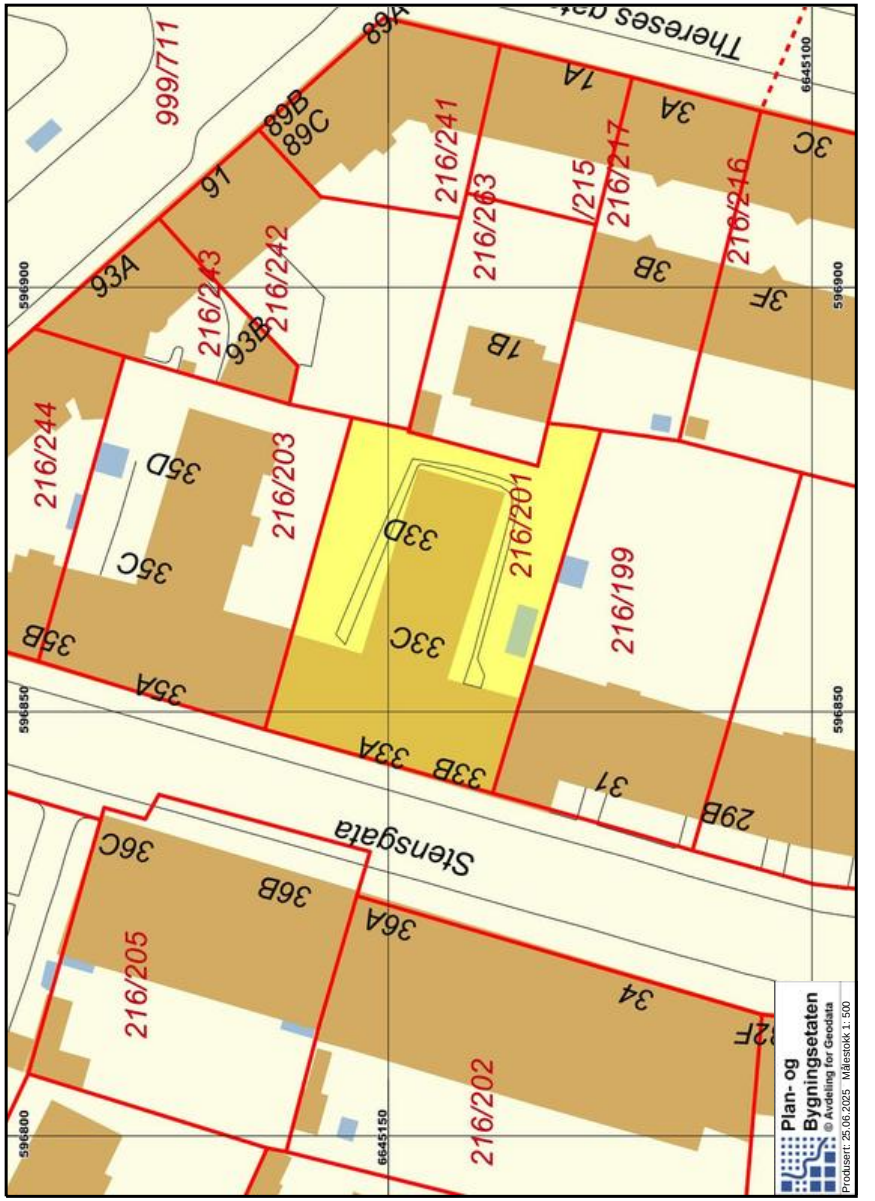
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

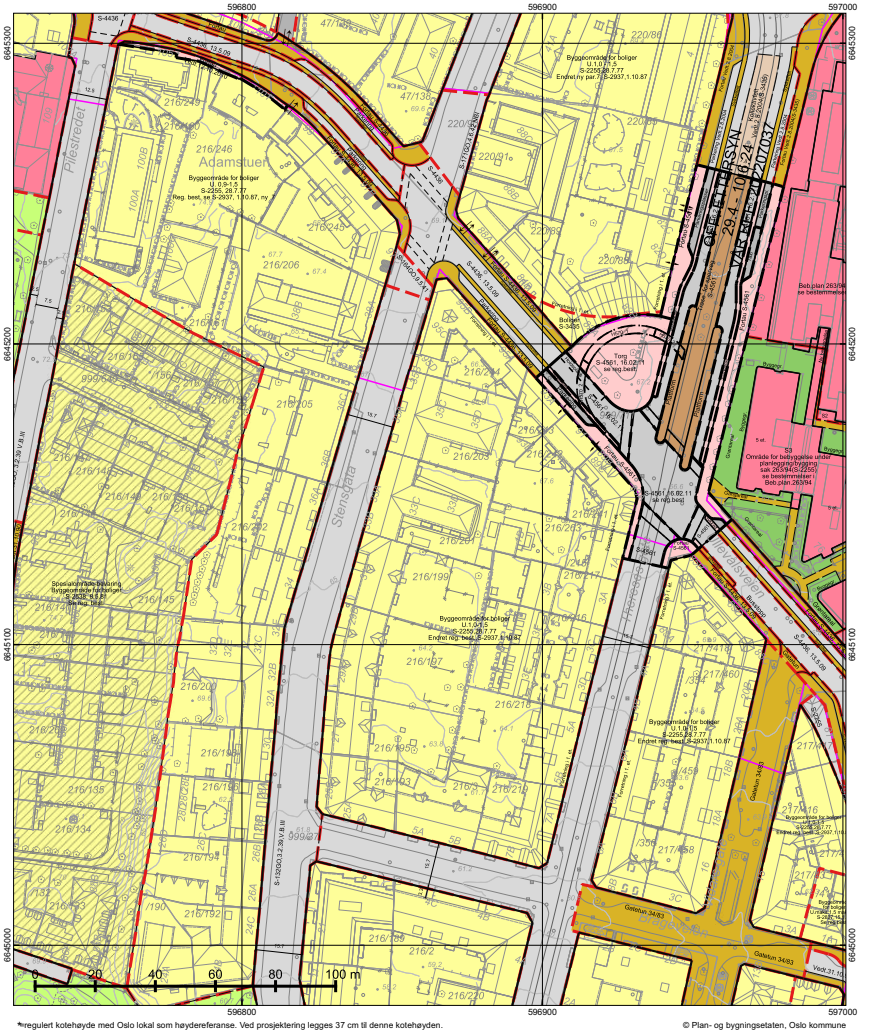
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145082/ 86514824
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: STENSGATA 33D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/201

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/plattform
- 2080 - Parkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

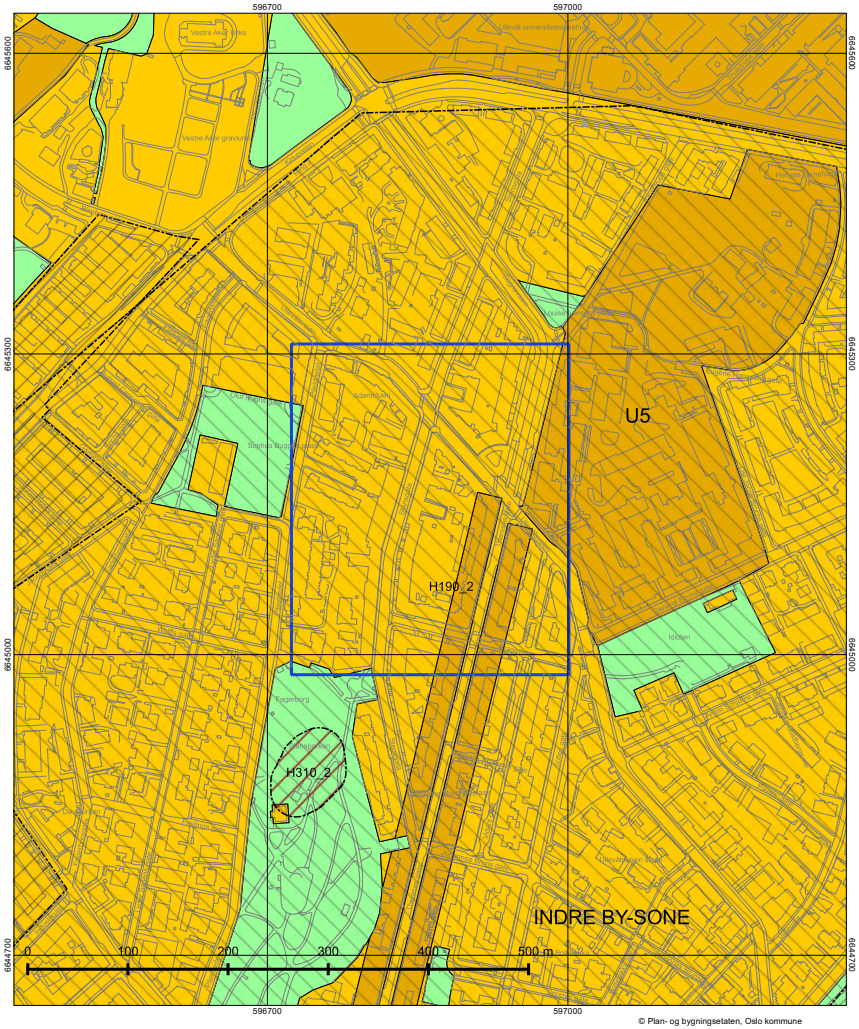
Dato: 25.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 145082/ 86514824
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: STENSGATA 33D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/201

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145082/86514824
Deres ref.: 41464/ CLI@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



Stensgata 33C

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	11 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	3 min 0.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km
Heltberg Bislett	11 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	12 min 1.1 km

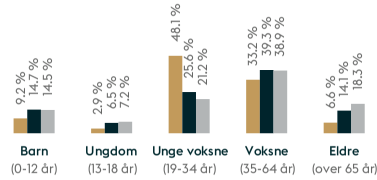
Offentlig transport

Adamstuen Linje 19N	3 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Blindern Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (... 16 barn	5 min 0.4 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	6 min 0.5 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Adamstuen	2 130	1 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sophus Bugges plass	4 min
Fagerborg videregående	4 min
EVO Adamstuen	4 min
Fresh Fitness Ullevål	5 min

«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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/skoeyen

22049898

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: **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: 13-0361/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stensgata 33C 0358 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 201, snr 29 (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